



Zitting van 19 oktober 2023

Aanwezig:	Rolle De Bruyne, gemeenteraadslid Jos Sypré, burgemeester Jan Vanassche, Claudio Saelens, Ruben Strobbe, schepenen Gijs Degrande, Barbara Vandenbrande, Jef Vansteenhuyse, Lode Vanneste, Christine Stroobandt, Roos Lambrecht, Dries Dhont, Vita Van Belleghem, Anja Coens, Kurt Vanneste, Piet De Rycke, Lien De Wispelaere, Branco François, Arthur Mortier, Els Vyncke, Arthur De Brabander, gemeenteraadsliden Els Declerck, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Kris Vincke, voorzitter Patricia Waerniers, Vicky Reynaert, schepenen Martine De Roo, gemeenteraadslid
Afwezig:	/

REGLEMENT VERPLICHT CONFORMITEITSATTEST

De raad,

Aanleiding en bevoegdheid

Vanuit IGS De Woonwinkel is er het voorstel om een reglement op te stellen m.b.t. het verplicht conformiteitsattest in uitvoering van artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen. Door het proactief screenen van alle huurwoningen, i.f.v. het verkrijgen van een conformiteitsattest, worden onveilige, ongezonde en kwaliteitsarme huurwoningen gedetecteerd en kan duurzaam herstel worden opgelegd en mogelijks krotverhuurders worden opgespoord.

Regelgeving

Vlaamse Codex Wonen, art. 3.2. e.v. en haar uitvoeringsbesluiten

Argumentatie

Om dit doel te realiseren moet elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of (onder)verhuurder een woning verhuurt, te huur aanbiedt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats een conformiteitsattest van de woning kunnen voorleggen.

Om woningcontroles te kunnen garanderen, rekening houdend met de beschikbare middelen, wordt ervoor gekozen om het conformiteitsattest gefaseerd in te voeren. Er wordt geopteerd voor de fasering op basis van leeftijd omdat oudere woningen vaker niet voldoen aan de opgelegde woningkwaliteitsvereisten door gebrek aan tijdige renovatie en onderhoud.

Daarnaast wordt de focus gelegd op huurwoningen die als hoofdverblijfplaats dienen. Deze keuze houdt rekening met de beschikbare middelen om de woningcontroles te kunnen garanderen. Door de focus op de hoofdverblijfplaats te vestigen, richten we ons naar deze huurders met mogelijks de meest precaire woningkwaliteitsproblemen met een hoge impact op het dagdagelijks wooncomfort.

Het advies van Agentschap Wonen in Vlaanderen op het ontwerpreglement is ingewonnen. Het reglement werd aangepast conform de opmerkingen vanuit dit advies.

Het is de bedoeling om dit reglement als bijlage toe te voegen bij het Algemeen Politierglement. Bij vaststelling van een inbreuk op het reglement kan een administratieve sanctie worden opgelegd.

Het college verleende in zitting van 29 september 2023 positief advies.

Mondelinge toelichting ter zitting wordt gegeven door schepenen Jan Vanassche, bevoegd voor wonen.

Verwijzingsdocumenten

- Advies Agentschap Wonen in Vlaanderen
- Ontwerpreglement verplicht conformiteitsattest

Tussenkomen

Er is een tussenkomst door raadslid Gijs Degrande beantwoord door schepenen Jan Vanassche.

Beslist

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeenteraad keurt het reglement 'verplicht conformiteitsattest' goed.

Artikel 2: Deze beslissing wordt ter kennis gebracht van dhr. provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het decreet lokaal bestuur.

Reglement verplicht Conformiteitsattest

Wetgeving

Vlaamse Codex Wonen, art. 3.2. e.v. en haar uitvoeringsbesluiten

Motivering

Artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 legt als doelstelling op dat elke woning, ongeacht de woonvorm, moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten.

Conform artikel 3.2 Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht stellen en bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen. Het verplicht maken van een conformiteitsattest is een maatregel die rechtstreeks concrete uitwerking geeft van deze decretale doelstelling. Door het proactief screenen van alle huurwoningen worden onveilige, ongezonde en kwaliteitsarme huurwoningen gedetecteerd en kan duurzaam herstel worden opgelegd en mogelijks krotverhuurders worden opgespoord.

Om dit doel te realiseren moet elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of (onder)verhuurder een woning verhuurt, te huur aanbiedt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats een conformiteitsattest van de woning kunnen voorleggen.

Om woningcontroles te kunnen garanderen, rekening houdend met de beschikbare middelen, wordt ervoor gekozen om het conformiteitsattest gefaseerd in te voeren. Er wordt geopteerd voor de fasering op basis van leeftijd omdat oudere woningen vaker niet voldoen aan de opgelegde woningkwaliteitsvereisten door gebrek aan tijdige renovatie en onderhoud.

Daarnaast wordt de focus gelegd op huurwoningen die als hoofdverblijfplaats dienen. Deze keuze houdt rekening met de beschikbare middelen, om de woningcontroles te kunnen garanderen. Door de focus op de hoofdverblijfplaats te vestigen, richten we ons naar deze huurders met mogelijks de meest precaire woningkwaliteitsproblemen met een hoge impact op het dagdagelijks wooncomfort.

Voorafgaand werd dit reglement voorgelegd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, waarbij een niet-bindend advies werd ingewonnen.

Reglement

Vooraf: de begrippen die worden gebruikt in onderhavig reglement dienen begrepen te worden conform de definitie die eraan wordt gegeven in de Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluiten.

Artikel 1

§1 - Voor elke woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats moet de verhuurder of terbeschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken, vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd of ter beschikking gesteld wordt, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling.

§2 - Deze verplichting is van toepassing op alle nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2024 en gefaseerd op basis van de leeftijd van de huurwoning:

- Voor nieuwe verhuringen vanaf 01/01/2024 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar 1974 en ouder.
- Voor nieuwe verhuringen vanaf 01/01/2030 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar 2000 en ouder.
- Voor nieuwe verhuringen vanaf 01/01/2035 geldt de verplichting voor alle woningen.

Artikel 2

§1 - Zolang niet aan de verplichting van artikel 1 is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de derde werkdag die volgt op deze waarop de brief aan de postdiensten overhandigd is geworden.

§2 - Als het conformiteitsattest verval tijdens de periode van verhuring, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

§3 - Bij verhuring zonder conformiteitsattest na het verval van een bestaand conformiteitsattest, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

Artikel 3

Bij vaststelling van een inbreuk op artikel 1 en artikel 2 kan een administratieve sanctie worden opgelegd. Onderhavig reglement vormt een bijlage aan het algemeen politiereglement en past de daarin vermelde procedure van administratieve sancties toe.

Artikel 4

§1 - Indien reeds op basis van een eerste conformiteitsonderzoek een conformiteitsattest wordt uitgereikt, worden er geen kosten aangerekend.

§2 - Indien na een eerste conformiteitsonderzoek blijkt dat bijkomende conformiteitsonderzoeken noodzakelijk zijn om een conformiteitsattest te kunnen uitreiken, wordt een administratiekost conform het geldend retributiereglement aangerekend.

§3 - Deze kost wordt aangerekend aan de aanvrager van het conformiteitsattest.

Artikel 5

Het reglement treedt in werking op 1 januari 2024.

Het reglement verplicht conformiteitsattest is goedgekeurd in de gemeenteraad van 19 oktober 2023 en is bekendgemaakt op www.beernem.be op 24 oktober 2023.
