



ADVIES VAN 11 AUGUSTUS 2023

**over het gemeentelijk reglement ‘verplicht
conformiteitsattest voor huurwoningen’ van
Zedelgem, Oostkamp, Damme, Beernem en Torhout
van 7 juni 2023**



1 JURIDISCHE OMKADERING

Dit advies is gebaseerd op of sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Artikel 3.2 en 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Artikel 3.3 en 3.9 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Bovenvermelde rechtsgronden leiden ertoe dat:

- De gemeenteraad het conformiteitsattest bij verordening verplicht kan stellen, met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- De gemeenteraad bij verordening strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering voor kamers kan opleggen, met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- De gemeenteraad bij verordening het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning kan onderwerpen met het oog op de naleving van deze strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen, met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- De gemeenteraad bij verordening kan opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw hetzij aan studenten, hetzij aan niet- studenten worden verhuurd, met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Dergelijke gemeentelijke verordening overeenkomstig artikel 3.2., eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, pas geldt na over de definitieve ontwerp tekst een voorafgaand, niet-bindend advies werd ingewonnen bij het agentschap Wonen in Vlaanderen;
- De gemeente, conform artikel 3.2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voorbij mag gaan aan deze adviesverplichting indien het agentschap Wonen in Vlaanderen het gevraagde advies niet verstrekt binnen zestig dagen na ontvangst van de adviesvraag;
- Het reglement waarbij de gemeenteraad met toepassing van artikel 3.9, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de geldigheidsduur en met toepassing van artikel 3.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de kostprijs van het conformiteitsattest bepaalt, niet onderworpen is aan hogervermelde adviesverplichting.

2 PROCEDURELE VOORGAANDEN

De gemeenten Zedelgem, Oostkamp, Damme, Beernem en Torhout stelden via e-mail van 23 juni 2023 een adviesvraag aan het agentschap Wonen in Vlaanderen aangaande het gemeentelijk reglement 'verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen'.

Conform artikel 3.2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen binnen de zestig dagen na ontvangst van voornoemde adviesvraag onderstaand advies geformuleerd.

Opmerking 2

Artikel 2, tweede alinea bepaalt dat iedere “verhuurder” een conformiteitsattest van het verhuurde pand moet kunnen voorleggen. De term “verhuurder” is onvoldoende duidelijk en wordt ook nergens gedefinieerd in het reglement. Daarenboven is deze term te beperkend aangezien enerzijds een verhuurder niet noodzakelijk de eigenaar is van een woning die hij verhuurt én anderzijds dit veronderstelt dat er sprake is van een huur(overeenkomst). Zodoende zouden de andere vormen van terbeschikkingstelling hier niet langer onder vallen en ontsnappen de loutere “terbeschikkingstellers” zonder huurovereenkomst aan de toepassing van dit reglement.

Het is dan ook raadzaam om te spreken van “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of (onder)verhuurder” in plaats van “verhuurder”. Om consistent te blijven, kan “verhuurde pand” best vervangen worden door “woning” en voegt men er opnieuw aan toe dat het gaat om woningen als hoofdverblijfplaats.

Artikel 2, tweede lid kan dan ook best als volgt herschreven worden: *“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.”*

3.3 ARTIKEL 3

Als gemeente is men bevoegd om het conformiteitsattest verplicht te stellen maar niet om de aanvraagprocedure van een conformiteitsattest te regelen. Het gemeentelijk reglement kan/mag dus geen regels opnemen die betrekking hebben op de aanvraagprocedure van het conformiteitsattest. Voor die procedure kan verwezen worden naar de specifieke Vlaamse regelgeving aangaande de aanvraagprocedure voor de afgifte van een conformiteitsattest, m.n. artikel 3.6 §1, eerste lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 3.6 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De in het reglement beschreven specifieke aanvraagmodaliteiten en het navolgend procedureverloop dienen overigens best niet in het gemeentelijk reglement beschreven te worden. U kan het doelpubliek hierover beter op een andere manier informeren bv. via een brochure, website, ... Artikel 3 wordt dan best herschreven door te verwijzen naar voormelde regelgeving of kan zelfs geschrapt worden.

3.4 ARTIKEL 4

Algemene verduidelijking

Het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen heeft voor een verruiming van het toepassingsgebied gezorgd. Hierdoor kan een verplicht conformiteitsattest ingevoerd worden voor alle verhuurde, te huur gestelde en ter beschikking gestelde woningen en niet enkel voor woningen die verhuurd worden of te huur of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van (een) student(en). Niettemin kan de verplichting van een conformiteitsattest nog steeds beperkt worden voor woningen die dienen als hoofdverblijfplaats maar dan moet die keuze wel concreet gemotiveerd worden omdat het een ongelijke behandeling van woningen en eigenaars/burgers doet ontstaan.

Opmerking 1

Aangezien er geen onderscheid wordt gemaakt tussen zelfstandige en niet-zelfstandige woningen of kamers die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd, te huur aangeboden of ter beschikking gesteld, is het geen meerwaarde om beide uitdrukkelijk te vernoemen in het begin van de eerste zin. Dan volstaat het, in lijn met de hierboven gegeven suggestie, om enkel te spreken van “woning”. Beter nog is om hier gebruik te

maken van het begrip “huurwoning” want dit is al gedefinieerd als elke woning die verhuurd, te huur aangeboden of ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats waardoor dit niet integraal herhaald dient te worden.

Opmerking 2

Het is ook aangewezen het doelpubliek aan te duiden als “*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*”.

3.5 ARTIKEL 5

Artikel 5 bepaalt dat het verplichten van een conformiteitsattest gefaseerd ingevoerd zal worden op basis van de ouderdom van de woning. Om het gelijkheidsbeginsel niet te schenden is een motivering voor deze aanpak noodzakelijk. Het reglement moet dus bijvoorbeeld verduidelijken dat er voor een fasering op basis van leeftijd van de woning wordt geopteerd wordt omdat oudere woningen vaker niet voldoen aan de opgelegde woningkwaliteitsvereisten door gebrek aan tijdige renovatie en onderhoud. Dit betreft louter een voorbeeld de effectieve invulling dient het lokale bestuur op te maken.

3.6 ARTIKEL 6

Suggestie

Het is een suggestie om artikel 4, 5 en 6 samen te voegen. Dat zou dan kunnen leiden tot volgende tekst:

“§1 Voor elke huurwoning moet de natuurlijke persoon of rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of (onder)verhuurder de woning verhuurt, te huur aanbiedt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats over een geldig conformiteitsattest beschikken vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd, te huur aangeboden of ter beschikking gesteld wordt, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling.

Deze verplichting om een conformiteitsattest te bezitten, wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2024 en gefaseerd op basis van de leeftijd van de huurwoning:

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

Om in orde te zijn met de verplichting geldt de datum van de aanvraag van het conformiteitsattest (bevestigingsmail/ontvangstbewijs).

§2 Zolang niet aan de verplichting van §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 eerste werkdag na de verzending.

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

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

§5 Inbreuken op dit artikel zullen worden vastgesteld door een daartoe aangestelde gemeentelijke vaststellingsambtenaar en worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van 350 euro, die wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Dit reglement wordt toegevoegd als bijlage aan het gemeentelijk algemeen politiereglement.”

3.7 ARTIKEL 7

Opmerking 1

Hetzij de eerste zin, hetzij de tweede zin is overbodig. Een eerste woningonderzoek is gratis en leidt dus tot de kostenloze afgifte van een conformiteitsattest. Dat is tweemaal hetzelfde zeggen. Om in lijn te blijven met de tweede alinea, dient de twee zin behouden te blijven en de eerste zin geschrapt te worden.

De tweede alinea lijkt ook herhalingen te bevatten. Zo is de laatste zin nogal evident want als uit een eerste onderzoek blijkt dat de woning niet conform is, is een tweede bezoek sowieso noodzakelijk om het attest te verkrijgen. Dan worden er dus, in lijn met de eerste alinea, wél kosten aangerekend.

Opmerking 2

De maximale kostprijs van een aanvraag van een conformiteitsattest mag ingevolge huidig artikel 3.9. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet meer bedragen dan 90EUR. Dit bedrag wordt wel jaarlijks geïndexeerd. De vergoeding van 100EUR is dus niet wettelijk en moet aangepast worden naar 90EUR. Het wordt aanbevolen uitdrukkelijk op te nemen dat dit bedrag wel jaarlijks geïndexeerd zal worden.

Mogelijks is het voorgestelde, thans te hoge bedrag van 100EUR ingegeven met de kennis dat gemeentes binnenkort hogere vergoedingen zullen mogen vragen. De Vlaamse regering zal inderdaad in een nieuw woningkwaliteitsbesluit (ontwerp BVR is begin juli 2023 een eerste keer principieel goedgekeurd) het maximale bedrag dat gemeentes mogen aanrekenen voor de afgifte van een conformiteitsattest optrekken tot de werkelijke kostprijs, met een maximum van 200EUR. De datum van inwerkingtreding van de vergoeding voor het conformiteitsonderzoek zal in het nieuwe woningkwaliteitsbesluit worden vastgelegd. Dit besluit is echter nog in opmaak. Het ontwerpbesluit voorziet 1 juni 2024 als datum van inwerkingtreding. De bestaande bepalingen over een vergoeding voor het conformiteitsattest blijven dus voorlopig behouden waardoor de vergoeding thans maximaal 90EUR mag zijn.

Gelet op opmerkingen 1 en 2 is dit een voorstel om artikel 7 te herschrijven:

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

Indien na een eerste conformiteitsonderzoek blijkt dat bijkomende conformiteitsonderzoeken noodzakelijk zijn om een conformiteitsattest te kunnen uitreiken, wordt een administratiekost van 90EUR aangerekend.”

Voormeld bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd zoals bepaald in artikel 3.9., 2de lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Louter informatief wijzen we erop dat (huidig) artikel 3.9. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen een vergoeding toelaat *per aanvraag*. De huidige versie van artikel 7 suggereert echter dat een aanvraag niet onmiddellijk wordt geweigerd na een negatief conformiteitsonderzoek en er dus schijnbaar meerdere onderzoeken zullen uitgevoerd worden totdat een positief conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd en een conformiteitsattest kan worden afgeleverd. Een nieuwe aanvraag is dus schijnbaar niet noodzakelijk na een negatief onderzoek want dit lijkt niet meteen tot een weigering te zullen leiden en een einde te zullen maken aan de procedure. Daardoor zal er ongeacht het aantal onderzoeken slechts een eenmalige vergoeding aangerekend worden. Is dit werkelijk de bedoeling? Het alternatief is dat er wel steeds geweigerd wordt en een nieuwe aanvraag moet worden ingediend waardoor de gemeente meermaals een vergoeding kan aanrekenen.

Hoger vermeld nieuw woningkwaliteitsbesluit, dat nog in opmaak is, zal trouwens ook voorzien dat gemeentes een vergoeding zullen kunnen vragen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Dan kan er met andere woorden wel, zoals nu de bedoeling lijkt, per aanvraag meermaals een onderzoek uitgevoerd worden waarvoor dan per onderzoek een vergoeding wordt aangerekend. Er moet dan niet noodzakelijk meteen geweigerd worden na elk negatief onderzoek. Zoals gezegd, kan er vooralsnog niet per onderzoek een vergoeding gevraagd worden; daarvoor is het wachten op de inwerkingtreding van het nieuwe besluit dat dit mogelijk zal maken.

Vergeet ook niet dat artikel 3.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 toelaat 90EUR aan te rekenen voor een kamerwoning, verhoogd met 15EUR per kamer, met een maximum van 1.775EUR per gebouw. Huidige versie van artikel 7 maakt dergelijk onderscheid niet waardoor er altijd 90EUR wordt aangereikt, ongeacht het type woning dat onderzocht wordt en ondanks er dus mogelijks heel wat entiteiten onderzocht moeten worden. Indien dit toch wenselijk is, zal dit ingeschreven moeten worden.

Opmerking 3

Is het de bedoeling dat de kost hier enkel wordt aangerekend aan de houder van het zakelijk recht? Als het dus iemand anders is die het aanvraagt, of het wanneer het iemand anders is die (onder)verhuurt of ter beschikking stelt, dan is het toch altijd de houder van het zakelijk recht die moet betalen, ook al gebeurt dit dan buiten zijn wil om? Indien het toch de aanvrager zou zijn, kan een derde alinea toegevoegd worden die bepaalt dat deze kost aangerekend zal worden aan de aanvrager van het conformiteitsattest.

3.8 ARTIKEL 8

Geen opmerkingen.

4 BESLUIT

Het agentschap Wonen in Vlaanderen verleent voor de gemeentelijke verordening van de gemeente van Zedelgem, Oostkamp, Damme, Beernem, Torhout, zoals het werd ingediend op 7 juni 2023, een niet bindend advies, met volgende aandachtspunten:

- alle beperkingen die een ongelijkheid doen ontstaan, zoals de beperking tot hoofdverblijfplaatsen en de gefaseerde invoering van de in dit reglement opgenomen verplichting, dienen op afdoende wijze te worden gemotiveerd;
- alle overgenomen definities van begrippen die reeds opgenomen zijn in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex van 2021 dienen te worden verwijderd en vervangen door een verwijzing naar de bepalingen in voornoemde regelgeving waarin deze begrippen reeds gedefinieerd zijn;
- artikel 3 dient te worden herschreven op een wijze dat het inhoudelijk de aanvraagprocedure, zoals reeds uiteengezet in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en 3.6 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet overneemt, wijzigt of aanvult;
- het bedrag in artikel 7 dient te worden verlaagd tot 90EUR doch jaarlijks indexeerbaar;

Advies opgemaakt te Brussel op 11 augustus 2023

Signed by: Benediekt Van Damme (Signat
Signed at: 2023-08-11 14:57:11 +02:00
Reason: In afwezigheid van

Van Damme Benediekt

Helmer Rooze
Administrateur-generaal
Agentschap Wonen in Vlaanderen