

AANWEZIG :
voorzitter-burgemeester : Johan Vanhulst
schepenen : Cil Cuypers, Jan Van der Velpen, Frederik De Buck, Stefaan Van Haegenborgh
raadsleden : Mia Ombelet, Tie Vanbeselaere, Sandra Noé, Hans-Kristof Carême, Karen Dourée, Arnaud Recko, Ludo Aerts, Monda Wuytack, Betty Dupont, Walter Froominckx, Maarten Van Schoonbeek, Hilde Delbecque, Regine Rutsaert
algemeen directeur : Peter Verlinden
VERONTSCHULDIGD :
schepen : Lisa Hermans
raadsleden : Els De Martelaer, Hilde De Rous

OZ.7. Wonen - Gemeentelijke verordening conformiteitsattest

OPENBARE ZITTING

Beslissing

MOTIVERING

Juridische gronden

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid;

Gelet op het besluit van 17 juli 2020 van de Vlaamse Codex Wonen;

Gelet op het besluit van 9 november 2020 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen;

Gelet op het Vlaams Woninghuurdecreet van 15 december 2019;

Gelet op het ministerieel besluit van 12 december 2019 door Vlaams minister Matthias Diependaele van de Subsidieaanvraag voor het intergemeentelijk project Wonen aan de Velp voor de periode 2020 tot 2025 ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 26 februari 2019 betreffende het retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten voor huurwoningen;

Gelet op de principiële goedkeuring van het college van 30 april 2019 met het voorlopige samenwerkingsdossier woonbeleid vanaf 2020;

Gelet op het Besluit van de burgemeester van 10 september 2020 tot aanwijzing van een woningcontroleur voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in het kader van aanvragen tot aflevering van een conformiteitsattest;

Gelet op de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten voor huurwoningen verplichting dd. 28 februari 2019;

Feiten en context

Gelet op Doelstelling 2 van het actieplan gemeentelijk woonbeleid: "Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving", de gemeente heeft zich ertoe verbonden de aanvullende activiteit 2-2 "Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties", uit te voeren;

Overwegende dat de beschrijving van deze activiteit in het subsidiedossier verwijst naar een verplichting indien een woning of kamerwoning te huur of ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats na

OZ.7. Wonen - Gemeentelijke verordening conformiteitsattest

het creëren van bijkomende woningen door opsplitsing van een bestaande eengezinswoning of van meerdere gezinnen of alleenstaanden;

Overwegende dat de ervaring in andere gemeenten leert dat deze criteria te weinig resultaat opleveren;

Overwegende dat ook de evaluatie door Wonen Vlaanderen van dit actiepoint negatief is;

Overwegende dat door de aanpassing de verhuurder zekerheid krijgt dat zijn woning aan de minimale normen voldoet;

Overwegende dat na investering om een geldig conformiteitsattest te bekomen de financiële waarde van het pand verhoogd;

Overwegende dat de verhuurder met een conformiteitsattest sterker staat bij eventuele conflicten met een huurder;

Overwegende dat het huurdecreet stelt dat indien men een conformiteitsattest van minder dan 3 maanden heeft bij aanvang van een huurcontract, er een vermoeden van goede woningkwaliteit is;
Overwegende dat de huurder zekerheid heeft dat hij een woning van goede woningkwaliteit huurt en, indien van toepassing, hij recht heeft op bepaalde tegemoetkomingen;

Overwegende dat de gemeente wil dat op termijn alle woningen die verhuurd of ter beschikking gesteld worden een conformiteitsattest kunnen voorleggen;

Overwegende dat de beschikbaarheid van een technisch adviseur voor de gemeente 0,22 VTE bedraagt er een fasering afhankelijk van het bouwjaar van de verhuurde woning aangewezen is;

Overwegende dat volgens het BVR 24 mei 2019 en het nieuw model van technisch verslag dat van toepassing is vanaf 1 januari 2021 de vereisten en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

1. 1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2. 2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
3. 3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menssonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning;

Overwegende dat de gewestelijke ambtenaar adviseert bij:

- aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II de woning ongeschikt te verklaren;
- bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III de woning onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren;

Overwegende dat een conformiteitsattest normaal 10 jaar geldig is;

Overwegende dat een woning met meerdere kleine gebreken of met vochtschade voor de bewoner erg hinderlijk kan zijn en de schade kan in de volgende jaren kan uitbreiden wanneer niet het noodzakelijke herstel gebeurt;

Overwegende dat de woning die niet conform is bij een 1^{ste} conformiteitsonderzoek en opvolging en een 2^{de} onderzoek nodig zijn;

Overwegende dat om het aanvragen van een conformiteitsattest te stimuleren en de conformiteit bij aanvraag te verhogen:

- hoog wordt ingezet op het informeren en het sensibiliseren van verhuurders;
- een conforme woning wordt beloond door het toekennen van een kwaliteitslabel;
- er geen behandelingskosten worden gevraagd voor een woning die bij een 1^{ste} onderzoek conform is;

Overwegende dat er begeleiding wordt aangeboden inzake het aanpakken van de vastgestelde gebreken en het aanvragen van bepaalde premies en dat huurders van goedkope woningen in zeer

slechte staat naar de sociale huurmarkt of de conforme private huurmarkt worden toegeleid;

Overwegende dat de gemeente verhuurders wil stimuleren om hun woning aan een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) te verhuren en zo een bijdrage te leveren aan het recht op wonen van de meest kwetsbaren. Indien een SVK een conformiteitsonderzoek bij de gemeente aanvraagt, is de behandelingskost gratis;

Overwegende dat een verordening betreffende het conformiteitsattest pas geldt vanaf goedkeuring door de Vlaamse regering;

Argumentatie

Overwegende dat de gemeente de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt wil verbeteren;

Overwegende dat volgens het optimalisatiedecreet een "conforme woning" een woning is die geen enkel gebrek qua veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit en brandveiligheid vertoont;

Overwegende dat volgens de wijziging in het Vlaams Woninghuurdecreet het gehuurde goed moet beantwoorden aan de vereiste conformiteit;

Overwegende dat de conformiteit van een woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats kan blijken uit het conformiteitsattest op basis van de basisvereisten van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting volgens de Vlaamse Wooncode;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

STEMMING :

Eenparig aangenomen.

BESLUIT

Enig artikel:

Het gemeentelijk reglement voor de registratie van de verwaarlozing van woningen en gebouwen dat integraal deel uitmaakt van dit besluit, goed te keuren.

Gemeentelijke verordening conformiteitsattest: Verplichting

Artikel 1:

Voor de toepassing van deze verordening worden volgende definities gehanteerd:

1° **Beveiligde zending:** zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° **Conformiteitsattest:** Het conformiteitsattest dat de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 3.1., §1, derde lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, evenals de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1., §1, vierde lid, vermeldt, zoals omschreven in artikel 3.6., §1. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° **Hoofdverblijfplaats:** zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 21° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

4° **Register 'verplichting conformiteitsattest':** het register bevat

1. het adres van de woning;
2. het adres en de contactgegevens van de verhuurder;
3. de datum van opname;
4. de datum van het conformiteitsattest en datum van de geldigheidsduur

5° **Kamer:** zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

6° **Woning:** zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 2: Verplichting

§ 1. Voor **elke nieuwe verhuring en nieuwe terbeschikkingstelling** als hoofdverblijfplaats moet de verhuurder voor elke wooneenheid een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen. De verplichting geldt gefaseerd op basis van het bouwjaar van de woning volgens onderstaand schema:

- 2022 - 2023: woningen ouder dan 60 jaar
- 2024 – 2025: woningen ouder dan 40 jaar
- 2026 - 2027: woningen van bouwjaar voor 2001

Nieuwe woningen jonger dan 30 jaar worden vrijgesteld van deze verplichting:

§ 2. In volgend geval wordt een conformiteitsattest verplicht gesteld:

- na het creëren van bijkomende woningen door opsplitsing van een bestaande ééngezinswoning, vergund na het in werking treden van deze verordening. De verplichting geldt zowel voor de bijkomende woningen als voor de bestaande ééngezinswoning indien de oppervlakte daarvan gewijzigd werd;

§ 3. **Vanaf 2032** moet elke verhuurder die een woning **verhuurt of ter beschikking stelt** als hoofdverblijfplaats voor elke woning een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

§ 4. Elke verhuurder dient voor elke woning een conformiteitsattest aan te vragen **binnen een periode van 60 dagen** na de verplichting zoals vermeld in § 1, § 2 en § 3 wanneer er geen geldig conformiteitsattest aanwezig is.

§ 5. Het voorleggen van een geldig conformiteitsattest dient te gebeuren op aanvraag van de gemeente.

§ 6. Elke verhuurder kan spontaan een conformiteitsattest aanvragen ongeacht de ouderdom van het pand of nieuwe verhuring. Het conformiteitsattest zal dan kosteloos afgeleverd worden

Artikel 3: Kostprijs, Betaling en invordering

§ 1. Het behandelen van een aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest is gratis wanneer:

- een conformiteitsattest kan afgeleverd worden na een 1^{ste} onderzoek;
- een verhuurder spontaan een conformiteitsattest aanvraagt ongeacht de ouderdom van het pand of nieuwe verhuring;
- de aanvraag gebeurt door een erkend sociaal verhuurkantoor als toekomstige of effectieve onderverhuurder.

In alle andere situaties zijn de kosten voor het behandelen van een aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest:

- 90 euro voor een zelfstandige woning;
- 90 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15 euro per kamer, met een maximum van 1.750 euro per gebouw.

§ 2. Na de opmaak van het conformiteitsattest wordt, indien van toepassing de aanvrager uitgenodigd om de kosten te betalen. De kosten worden contant betaald tegen afgifte van een betalingsbewijs of door overschrijving op het rekeningnummer van het gemeentebestuur van Bierbeek. Na betaling wordt het conformiteitsattest verstuurd naar de aanvrager.

Bij niet-betaling worden de behandelingskosten ingevorderd bij wet of decreet voorziene procedures en wordt het dossier overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 4: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking na goedkeuring van Vlaams minister van Wonen.

Artikel 5: Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

OZ.7. Wonen - Gemeentelijke verordening conformiteitsattest

NAMENS DE RAAD

algemeen directeur
Peter Verlinden

voorzitter-burgemeester
Johan Vanhulst

algemeen directeur

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL : Afgeleverd te Bierbeek op 4 oktober 2022

voorzitter-burgemeester



Peter Verlinden



Johan Vanhulst