

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van maandag 23 oktober 2023

Aanwezig: Hilde Crevits; voorzitter
Kristof Audenaert; burgemeester
Lieselotte Denolf, Ine Debruyne, Elsie Desmet,
Hans Blomme, Annick Vanderspurt, Joost Cuvelier;
schepenen
Bart Naeyaert, Rita Dewulf, Eva Maes, Pieter Billiet,
Bertrand Vander Donckt, Steve Becelaere,
Ruben Vangheluwe, Dirk Dauwe, Koen Sap,
Delphine Levrouw, Sandy Vanparys, Sien Lagae,
Jasper Vangheluwe, Inge Perquy, Bavo Parmentier,
Nick Mouton, Mike Verhaeghe, Mieke Verduyn,
Eddy Denolf; raadsleden
Tom Vandenberghe; algemeen directeur

WONEN - REGLEMENT VERPLICHT CONFORMITEITSATTEST - VASTSTELLING

De gemeenteraad,

Toelichting

Situatieschets

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.

Juridische grond

Bevoegdheid

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2, eerste lid, 1^o
- Decreet Lokaal bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikel 40

Rechtsbronnen en adviezen

- Optimalisatiedecreet van 20 maart 2019
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 inzake woningkwaliteitsbewaking
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid op Boek 3, Deel 2
- Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 2;
- Gemeenteraadsbesluit van 16 september 2019 betreffende de goedkeuring van de subsidie aanvraag van De Woonwinkel voor de periode 2020-2025 met inbegrip van de verplichte en aanvullende activiteiten;

Relevante documenten

- Advies van het Agentschap Wonen Vlaanderen d.d. 11/08/2023 over het gemeentelijk reglement 'verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen' van Zedelgem, Oostkamp, Damme, Beernem en Torhout van 7 juni 2023

Motivatie

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 aan deze decretale doelstelling. Door het proactief screenen van alle huurwoningen worden onveilige, ongezonde en kwaliteitsarme huurwoningen gedetecteerd, kan duurzaam herstel worden opgelegd en kunnen 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 gefaseerd op basis van bouwjaar van de woning 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 de huurders met mogelijks de meest precare woningkwaliteitsproblemen die een hoge impact hebben op het dagdagelijks wooncomfort.

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

Besluit

BESLUIT: 22 stemmen voor (Hilde Crevits, Kristof Audenaert, Lieslotte Denolf, Ine Debruyne, Elsie Desmet, Hans Blomme, Annick Vanderspurt, Joost Cuvelier, Bart Naeyaert, Rita Dewulf, Eva Maes, Pieter Billiet, Steve Becelaere, Dirk Dauwe, Delphine Levrouw, Sandy Vanparys, Jasper Vangheluwe, Inge Perquy, Nick Mouton, Mike Verhaeghe, Mieke Verduyn, Eddy Denolf) en 1 stem tegen (Koen Sap) en 4 onthoudingen (Bertrand Vander Donckt, Ruben Vangheluwe, Sien Lagae, Bavo Parmentier)

Enig artikel - Het reglement tot verplichting van een conformiteitsattest wordt zoals hieronder vastgesteld. De begrippen die gebruikt worden in dit reglement dienen begrepen te worden conform de definitie die eraan gegeven wordt 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 vervalft 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.

Aldus vastgelegd in zitting, maandag 23 oktober 2023.
Namens de gemeenteraad,


(get.) Tom Vandenberghe
Algemeen directeur


(get.) Hilde Crevits
Voorzitter gemeenteraad

Algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift,

Burgemeester

 Elektronisch ondertekend op
25/10/2023 door Tom Vandenberghe,
Algemeen directeur

 Elektronisch ondertekend op
24/10/2023 door Kristof Gustaaf
Audenaert, Burgemeester

