

Ruimte - Gemeentelijk reglement verplicht conformiteitsattest bij huurwoningen - beslissing

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

#### **Wettelijk kader**

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2, eerste lid, 1°
- Decreet Lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 40, § 3

#### **Aanleiding**

Aan de Gemeenteraad wordt gevraagd om een reglement vast te stellen tot het verplichten van conformiteitsattesten voor huurwoningen.

#### **Procedure**

- 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 19 september 2019 houdende goedkeuren van de subsidieaanvraag 2020-2025 voor het intergemeentelijk project De Woonwinkel;
- Gemeenteraadsbesluit van 16 februari 2023 over het vaststellen van een reglement tot het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten voor woningen

#### **Adviezen**

INTERN

- eigen dienst: gunstig

EXTERN

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

#### **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 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 deze huurders met mogelijks de meest precare woningkwaliteitsproblemen met een hoge impact op het dagdagelijks wooncomfort.

### **Dossierstukken**

- advies Wonen in Vlaanderen

### **Besluit**

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 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.

Sabine Vermeire  
Algemeen directeur

Bart Vergote  
Voorzitter

**VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT**

Sabine Vermeire  
Algemeen directeur

Annick Vermeulen  
Burgemeester