

UITTREKSEL Gemeenteraad

DONDERDAG 16 MEI 2024

• **aanwezig**

Philip Lemal, voorzitter

Rob Mennes, burgemeester

Geert Rottiers, Vera Goris, Pieter Smits, Axel Boen, schepenen

Leo Haucourt, Stan Scholiers, Karl Van Hoofstat, Philippe Van Bellingen, Rita Jacobs, Koen

Vaerten, Myriam Baeyens, Marjan Nauwelaert, Danny Schoonderwoert, Gilbert Van de Vreken, Walter Cuyckens, raadsleden

Betty Van Cauteren, algemeen directeur

• **verontschuldigd**

Chantal Jacobs, Elke Bogaerts, raadsleden

Openbare zitting

Aanpassing verordening conformiteitsattest: goedkeuring.

De gemeenteraad,

Gelet op het raadsbesluit d.d. 13.12.2022 houdende 'Verordening conformiteitsattest';

Gelet op de vraag van Wonen in Vlaanderen, waarbij men verzoekt om een tekstaanpassing in artikel 3 van dat raadsbesluit, door het woord 'conformiteitsattest' aan te passen naar 'conformiteitsonderzoek';

Beslist:

Met 14 stemmen voor (*Rob Mennes, Geert Rottiers, Vera Goris, Pieter Smits, Axel Boen, Stan Scholiers, Karl Van Hoofstat, Philippe Van Bellingen, Rita Jacobs, Koen Vaerten, Marjan Nauwelaert, Gilbert Van de Vreken, Walter Cuyckens en Philip Lemal*), 2 onthoudingen (*Leo Haucourt en Myriam Baeyens*)

Enig artikel:

De verordening conformiteitsattest wordt als volgt vastgesteld:

"

1. Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Algemeen

Het lokaal bestuur heeft het project "intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid" in het kader van de zelfstandige groepering onderschreven en maakt deel uit van de Intergemeentelijke Vereniging Lokaal Woonbeleid, IVLW naam.

Tijdens de zitting van 19.06.2019 heeft de gemeenteraad het subsidiedossier goedgekeurd, waardoor de gemeente akkoord is gegaan met het verderzetten van de werking van de IVLW en het uitvoeren van de verplichte en aanvullende activiteiten, zoals vermeld in het BVR lokaal woonbeleid van 16 november 2018. Door het onderschrijven van het subsidiedossier engageert de gemeente zich ervoor minstens volgende activiteiten uit te voeren:

- Verplichte activiteit 2_3: Een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium
- Aanvullende activiteit 2_2: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties
- Aanvullende activiteit 2_3: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijk conformiteitsattesten opvolgen
- Eigen voorstel: Een handhavend en sanctionerend woningkwaliteitsbeleid.

Het lokaal bestuur stelt het belang van een goede woningkwaliteit in private huurwoningen voorop. De huurwoningen op het grondgebied moeten voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het lokaal bestuur wenst de lopende acties hier rond verder te zetten. De gemeente koos tijdens de gemeenteraad van 26.03.2015 ervoor een verplichting op het conformiteitsattest in te voeren voor private huurwoningen. De gemeenteraad heeft hiertoe een verordening goedgekeurd. Intussen is het wetgevend kader aangepast op basis waarvan er voorgesteld wordt de verordening aan te passen.

GAS voorzien

De mogelijkheid voor gemeenten om een conformiteitsattest te verplichten, is een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. De kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in de gemeente kan op die manier in kaart gebracht worden, bewaakt en opgevolgd worden. De verplichting legt de verantwoordelijkheid bij de eigenaars en vormt voor die eigenaars een aansporing en aanmoediging om bewust om te gaan met de minimale kwaliteit van de woning die ze verhuren.

Om de verplichting meer draagkracht te geven, wenst de gemeente de verplichting te handhaven via een gemeentelijke administratieve sanctie.

Door een recente wijziging aan de Vlaamse Codex Wonen kunnen gemeenten een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting voorzien. Zolang aan de verplichting om over een geldig conformiteitsattest te beschikken niet is voldaan, kan opgelegd worden dat er jaarlijks een conformiteitsattest moet worden aangevraagd. Het niet aanvragen van dit attest kan dan (jaarlijks) gesanctioneerd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie GAS, zijnde een gemeentelijke administratieve geldboete van € 350,00.

De gemeente wenst gebruik te maken van deze mogelijkheid en stelt daarom voor de huidige verordening in die zin aan te passen.

2. Juridisch kader

- Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020
- De Vlaamse Codex wonen van 2021 (inzonderheid boek 3, artikel 3.1-7, 3.2 en 3.9 en deel 2 van boek 2 en art. 3.4-10)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Ministerieel besluit van 17 februari 2020: Goedkeuring IVLW Rivierenland

- Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 2, §1 en artikel 3, 3°.

3. Financiële gevolgen

De aanpassing van de verordening conformiteitsattesten heeft op zich geen financiële gevolgen. Als er niet voldaan wordt aan de verplichting om jaarlijks een conformiteitsattest aan te vragen, dan moet dit vastgesteld worden door een bevoegde vaststellende ambtenaar, die deze vaststelling overmaakt aan de sanctionerend ambtenaar. De gemeente heeft IGEAN milieu & veiligheid aangesteld als sanctionerend ambtenaar. De kosten voor de verwerking van deze dossiers worden aangerekend in het kader van de intergemeentelijke GAS-werking. De GAS-boete wordt rechtstreeks betaald op een rekening van de gemeente.

4. Voorafgaande documenten, bespreking en adviezen

- huisvestingsambtenarenoverleg IVLW naam van 16.06.2022
- stuurgroep IVLW naam op 31.03.2022
- lokaal woonoverleg op 11.10.2022
- college van burgemeester en schepenen op 21.11.2022

5. Bijkomende bespreking

Bespreking op de stuurgroep, het huisvestingsambtenarenoverleg en het lokaal woonoverleg.

De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, goedgekeurd op de gemeenteraad van 13.12.2022, wordt opgeheven en door volgende gemeentelijke verordening conformiteitsattesten vervangen:

"

De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten:

Artikel 1:

Elke eigenaar en verhuurder die een woning verhuurt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, moet voor elke woning een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en op basis van de leeftijd van de huurwoning:

vanaf 1 januari 2021 t.e.m. 31.12.2025: woningen van 40 jaar en ouder

vanaf 1 januari 2026 t.e.m. 31.12.2028: woningen van 30 jaar en ouder

vanaf 1 januari 2029: woningen van 20 jaar en ouder

Zolang niet aan deze verplichting 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 eigenaar en 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.

Artikel 2:

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag:

</= 4 gebreken is 10 jaar

>/= 5 gebreken is 5 jaar

Artikel 3:

De kostprijs van het **CONFORMITEITSONDERZOEK** is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement.

Artikel 4:

Inbreuken op bepalingen van deze verordening worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete en wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Artikel 5:

Deze verordening treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen.

"

(get) Betty Van Cauteren
algemeen directeur

Namens de gemeenteraad
(get) Philip Lemal
voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Leen Wyn
algemeen directeur

Rob Mennes
burgemeester