



Gemeenteraad

Besluit

Zitting van 21 juni 2022
Afdeling sociaal en vrije tijd -
Beleidsadviseur wonen

Getekend door

14 Wonen - reglement verplicht conformiteitsattest

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Ferdi Heylen, voorzitter; de heer Paul Verbeeck, burgemeester; de heer Victor De Groof, schepen; mevrouw Griet Van Olmen, schepen; de heer Luc Luyten, schepen; de heer Paul Laurijssen, schepen; de heer Tom Covens, schepen; mevrouw Lien Du Four, schepen; de heer Leo Verelst, raadslid; mevrouw Ingrid Van Wunsel, raadslid; de heer Johan Van Dessel, raadslid; de heer Andre Marien, raadslid; mevrouw Inge Schoovaerts, raadslid; mevrouw Dorien Van Assche, raadslid; de heer Jan Verbraecken, raadslid; de heer Joris De Bondt, raadslid; de heer Jonas Verwimp, raadslid; mevrouw Charlotte Op de Beeck, raadslid; de heer Jef De Bruyn, raadslid; mevrouw Els Herremans, raadslid; mevrouw Manuela Verbist, raadslid; de heer Stijn Lemmens, raadslid; de heer Simon Kenens, raadslid; mevrouw Annelies Van Looy, raadslid; de heer Peter De Lens, raadslid; mevrouw Karine Leysen, algemeen directeur wvd.

Verontschuldigd:

de heer Bert Celis, raadslid; mevrouw Ymke Govaerts, raadslid

Beschrijving

Aanleiding en context

Het lokaal bestuur Nijlen wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen op haar grondgebied te verbeteren door het invoeren van een verplicht conformiteitsattest bij huurwoningen. Zo wenst het lokaal bestuur de houders van het zakelijk recht van een huurwoning te stimuleren om hun woning te verbeteren op het vlak van woningkwaliteit.

De burgemeester kan een conformiteitsattest afleveren indien een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten, conform blijkt te zijn. Hiertoe zal tijdens een conformiteitsonderzoek vastgesteld worden of de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals vermeld in art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het verplicht invoeren van het conformiteitsattest werd besproken tijdens diverse besprekingen.

Juridische grond

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd, in het bijzonder artikel 40 en 41.

De gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, in het bijzonder art. 3.1 t.e.m. 3.9.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd.

De wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, zoals gewijzigd.

Het gemeentelijk retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen d.d. 15 december 2020.

De gemeentelijke verordening betreffende de beperkte geldigheidsduur van een conformiteitsattest d.d. 15 december 2020.

Argumentatie

Art. 3.1 §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

De burgemeester kan in een conformiteitsattest vaststellen dat een huurwoning voldoet aan deze vereisten en aldus conform is, op eigen initiatief of op verzoek van de huurder of houder van het zakelijk recht. De afgifte van een conformiteitsattest is momenteel niet verplicht.

Een conformiteitsattest is in principe 10 jaar geldig. Het lokaal bestuur beschikt over een verordening waarbij de geldigheidsduur beperkt wordt tot minder dan 10 jaar in volgende situaties:

- indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat bij een woning of kamer in minstens 1 woonlokaal of badkamer algemeen nog enkel glas aanwezig is, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 31 december 2022;
- indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 5 jaar;

Het lokaal bestuur wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen op haar grondgebied te verbeteren middels het invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

Art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht kan stellen. Binnen de 3 maanden na de voorlegging van de gemeentelijke verordening beslist de minister over de goedkeuring ervan.

Het lokaal bestuur telt volgens de website www.provincies.incijfers.be 1.835 huurwoningen en 7.800 eigenaarswoningen (anno 2021). Hoewel deze cijfers eerder indicatief zijn, tonen ze wel aan dat het niet realistisch is om alle huurwoningen in een tijdsbestek van enkele jaren te onderzoeken. De Vlaamse Codex Wonen laat differentiatie toe, o.m. in de vorm van een gefaseerde invoering van het conformiteitsattest.

Aangezien oudere woningen vaak grotere gebreken vertonen en op energetisch vlak vaak ondermaats scores, wordt een gefaseerde invoering op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning voorgesteld. Op de website www.provincies.incijfers.be kan een overzicht teruggevonden worden van het aantal wooneenheden naar bewoningsvorm en bouwjaar. Op het gebied van huurwoningen geeft dit volgende resultaten:

- aantal woningen met kadastraal bouwjaar t.e.m. 1944, bewoond door huurder: 321
- aantal woningen met kadastraal bouwjaar t.e.m. 1970, bewoond door huurder: 411
- aantal woningen met kadastraal bouwjaar t.e.m. 1990, bewoond door huurder: 328
- aantal woningen met kadastraal bouwjaar t.e.m. 2010, bewoond door huurder: 425
- aantal woningen met kadastraal bouwjaar t.e.m. 2021, bewoond door huurder: 295

Behalve de gefaseerde invoering op basis van bouwjaar wenst het bestuur ook enkel conformiteitsattesten te verplichten bij nieuwe verhuringen, te huur of ter beschikkingstellingen. Zowel het bouwjaar van de woningen als de datum van de huurovereenkomsten zijn objectieve criteria, die een gefaseerde invoering rechtvaardigen. De beperking tot nieuwe verhuringen kan onder meer gemotiveerd worden door:

- de impact op gebied van organisatie en kostprijs. De invoering van een verplicht conformiteitsattest voor alle huurwoningen tot en met 1944 zou impliceren dat er in een periode van 2 jaar in meer dan 321 woningen woningonderzoeken en eventuele hercontroles dienen te gebeuren;
- niet alle huurders wensen geconfronteerd te worden met een conformiteitsonderzoek in de door hun gehuurde woning en de eventuele gevolgen ervan.

Het lokale bestuur acht het belangrijk dat ook sociale huurwoningen voldoen aan de minimale normen van de Vlaamse Codex Wonen. Dit neemt niet weg dat er een apart traject wordt uitgestippeld voor het sociaal huurpatrimonium. Elke woonactor brengt reeds een aantal woningkenmerken in kaart voor elke sociale huurwoning en dit met het oog op de renovatieplanning. Daarnaast is het ook vanuit praktische overwegingen gerechtvaardigd om een apart traject af te spreken voor de sociale huurwoning. Zo kan er bv. na renovatie van een project een woningonderzoek gebeuren bij al deze woningen. Binnen het lokaal woonoverleg wordt dit afzonderlijk traject voor het sociaal woonpatrimonium verder vastgesteld.

De gefaseerde invoering van een verplicht conformiteitsattest is een proactieve strategie om te controleren of woningen conform zijn. De normen zelf inzake conformiteit zijn en blijven voor het hele grondgebied van toepassing, ook wanneer er voor de woning in kwestie (nog) geen verplicht conformiteitsattest ingesteld is. De gefaseerde invoering creëert geen nieuwe normen inzake kwaliteit. De gefaseerde invoering ontslaat houders van het zakelijk recht - zowel private als sociale - niet van de verplichting steeds conforme woningen te verhuren of ter beschikking te stellen. De bestaande initiatiefrechten van huurder, houder van het zakelijk recht of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen blijven onverminderd bestaand. De gefaseerde invoering van het conformiteitsattest kan nooit door een lokaal bestuur worden ingeroepen om dergelijk verzoek te weigeren.

Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan potentieel verhaald worden op de aanvrager middels een retributie. Op dit moment is de retributie voor woningen vastgesteld op € 90,00 in het retributiereglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2020. Ook indien het conformiteitsattest verplicht is, kan de retributie behouden blijven.

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsinformatie

Het punt werd besproken met schepen Lien Du Four op 24 mei 2022.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 16 stem(men) voor: Tom Covens; Victor De Groof; Peter De Lens; Jef De Bruyn; Lien Du Four; Els Herremans; Ferdi Heylen; Simon Kenens; Paul Laurijssen; Luc Luyten; Charlotte Op de Beeck; Dorien Van Assche; Annelies Van Looy; Griet Van Olmen; Paul Verbeeck; Jonas Verwimp

- 1 stem(men) tegen: Ingrid Van Wunsel

- 8 onthouding(en): Joris De Bondt; Stijn Lemmens; Andre Marien; Inge Schoovaerts; Johan Van Dessel; Manuela Verbist; Jan Verbraecken; Leo Verelst

Besluit

Artikel 1

Voor elke woning die verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, moet de houder van het zakelijk recht een conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Als houder van het zakelijk recht wordt beschouwd: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

Deze verplichting geldt voor:

- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2023 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1944 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2025 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1970 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2027 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1990 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2029 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 2010 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2030 voor alle woningen;
- Alle verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2032 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1944 of vroeger;
- Alle verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2034 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1970 of vroeger;
- Alle verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2036 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1990 of vroeger;
- Alle verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2038 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 2010 of vroeger;
- Alle verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 01/01/2040 voor alle woningen.

Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor woningen die worden verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld door de woonmaatschappij. Met de woonmaatschappij wordt in het kader van het lokaal woonoverleg een plan van aanpak uitgewerkt over een fasering op maat. Vanaf 1 januari 2040 moeten alle door de woonmaatschappij verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen beschikken over een conformiteitsattest.

Zolang de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen woningen verhuren, te huur of ter beschikking stellen, worden zij voor de toepassing van deze bepaling gelijkgesteld met de woonmaatschappij.

Artikel 2

Houders van het zakelijk recht van een woning die conform deze verordening over een conformiteitsattest moeten beschikken, zijn verplicht om het conformiteitsattest aan te vragen. Zolang niet aan deze verplichting voldaan is, wordt er een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het conformiteitsattest aan te vragen. Inbreuken op de verplichting tot aanvragen van een conformiteitsattest kunnen worden beboet met een gemeentelijke administratieve sanctie van € 350,00.

Artikel 3

De kostprijs voor de aanvraag van een conformiteitsattest is bepaald in het gemeentelijk retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoning van 15 december 2020.

Artikel 4

In sommige gevallen kan de geldigheidsduur van een conformiteitsattest beperkt worden in plaats van de standaardtermijn van 10 jaar, dit werd reeds vastgesteld in de gemeentelijke verordening betreffende de beperkte geldigheidsduur van een conformiteitsattest van 15 december 2020.

Artikel 5

Dit reglement treedt, na goedkeuring door de gemeenteraad, in werking na goedkeuring door de bevoegde minister.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

voorzitter
Ferdie Heylen

algemeen directeur wnd.
Karine Leysen

Voor eensluidend afschrift

voorzitter
Ferdie Heylen

algemeen directeur wnd.
Karine Leysen