

zitting van woensdag 5 oktober 2022 om 19:00 u.

referentie: JUR/IDM

AANWEZIG

Tom Vlaeminck, Voorzitter Gemeenteraad

Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Kasper Vandecasteele, Angelique Declercq, Schepenen

Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Herman Ponnet, Guy Blancke, Dorianne De Wiest, Stan Roose, Stefanie Platteau, Julie Roussel, Oceân Vanderhispallie, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Karolien Poot, Lianna Mkrtyan, Vincent Dumortier, Toon Demyttenaere, Jelle Van de Wiele, Peggy Maerten, Raadsleden

Eric Algoet, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Frederik Vandamme, Mattias Eeckhout, Raadsleden

GR/2022/155 | Wijziging reglement conformiteitsattest voor huurwoningen en kamerwoningen. Goedkeuring.

Afwezig tijdens de behandeling van dit punt: Eddy Lust, Burgemeester

Ruben Soens, Raadslid

Bevoegdheid orgaan

Decreet Lokaal Bestuur, art. 2 en art. 40 §3 en art.41 2° houdende specifieke bevoegdheid van de gemeenteraad tot vaststellen van reglementen en bepalen van sancties;

Juridische grond

- Artikel 23 van de Belgische Grondwet houdende grondrecht op behoorlijke huisvesting;
- De Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, art. 2;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in bijzonder artikel 3.2
- Het gecoördineerd uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen;
- Decreet Lokaal Bestuur
- De Algemene Politieverordening van Menen, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 11 juni 2012 en latere wijzigingen.
- Decreet Lokaal Bestuur, art. 2 en art. 40 §3 en art.41 2° houdende specifieke bevoegdheid van de gemeenteraad tot vaststellen van reglementen en bepalen van sancties;
- Gemeenteraadsbeslissing dd. 30 juni 2021 houdende vaststelling van het gemeentelijk reglement inzake verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.
- Ministerieel besluit dd. 18.10.2021 tot voorwaardelijke goedkeuring van de verordening van 30 juni 2021 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest
- Gemeenteraadsbeslissing dd. 22.12.2021 houdende hervaststelling van het reglement houdende verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen en het beperken in de tijd van de geldigheid van een conformiteitsattest voor kamerwoningen (verkort : 'Reglement houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor huurwoningen en voor kamerwoningen');
- Gemeenteraadsbeslissing dd. 22.02.2022 houdende goedkeuring wijziging en hervaststelling van het kamerreglement, bijlage 8 bij de Algemene Politieverordening van de stad Menen, dat

het conformiteitsattest voor kamerwoningen verplicht stelt (goedgekeurd bij Min.Besluit dd. 05.02.2022);

- Ministerieel besluit dd. 02.05.2022 tot goedkeuring van de verordening van de gemeenteraad van de stad menen houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest (voor kamerwoningen) dd. 22.02.2022 (BS 02.05.2022- ref. numac 2022/41250)
- Het Meerjarenplan 2020-2025 van de stad Menen, meer bepaald Beleidsdoelstelling (BD2)
 - Aantrekkelijke stad (prioritair) *"Menen is een aantrekkelijke stad: wij investeren in stadsvernieuwing, zetten in op kwalitatief wonen en beschikken over topinfrastructuur."*
 - Actieplan AP0203 (Prioritair) : *Wij zetten in op kwalitatief wonen in Menen. Actie A020301 (Prioritair) Wij voeren een verplicht conformiteitsattest in voor alle huurwoningen in Menen.*

Feiten, context en argumentatie

Artikel 3.2, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de gemeenteraad bij verordening kan :

- 1° het conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.6, verplicht stellen en bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen;
- 2° strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.1, §2;
- 3° het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen met het oog op de naleving van de normen, vermeld in punt 2°;

Door het invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor alle huurwoningen, zoals opgelegd in het gemeentelijk reglement van 30 juni 2021, voorwaardelijk goedgekeurd bij M.B. van 18.10.2021, en gewijzigd en opnieuw vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing dd. 22.12.2021, beoogt de Stad Menen de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt te verbeteren, en een minimale basisveiligheid en minimumkwaliteit van alle huurwoningen wil garanderen;

Voor kamerwoningen werd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 22.02.2022 de verordening inzake het verhuren van kamers (Kamerreglement) goedgekeurd als bijlage 8 bij de Algemene Politieverordening van de stad Menen, waarbij het conformiteitsattest voor kamerwoningen verplicht werd gesteld; Deze bepaling werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit dd. 05.02.2022);

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de stad Menen aflevert en dat aantoonst dat de huurwoning of kamerwoning gelegen in Menen aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet.

Gemeenten kunnen met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 het conformiteitsattest verplichten bij gemeentelijke verordening. Ze hebben daarbij de mogelijkheid om met toepassing van artikel 2, §1, van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties (GAS-boetes) bepaalde sancties op te leggen als die verplichting niet wordt nageleefd: "De gemeenteraad kan straffen of administratieve sancties bepalen voor de inbreuken op zijn reglementen of verordeningen."

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, en bewaakt en gevolgd worden. De verplichting legt een 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 of kamer die ze verhuren. Die werkwijze vormt, na het informeren van huurders en verhuurders over de woningkwaliteitsnormen, een tweede stap in een cascade van instrumenten. De volgende mogelijke stappen zijn namelijk de waarschuwingsprocedure en de procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met de bijbehorende fiscale heffing. In de ernstigste gevallen is ook een strafrechtelijke handhaving mogelijk. De verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen is een 'zachtere' aanpak, die met een administratieve boete wordt gehandhaafd. Om die sensibiliserende aanpak alle kansen te geven, achtte de decreetgever het passend om de handhavingsmogelijkheden van de gemeenten in die materie proportioneel te verruimen.

Bij wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 14 juli 2021 werd de mogelijkheid ingevoerd dat de gemeente kan bepalen dat zolang niet aan de verplichting van het voorleggen van een conformiteitsattest is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen. Die jaarlijks terugkerende verplichting kan dan op basis van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties ook jaarlijks opnieuw gehandhaafd worden.

Een fiscale heffing blijkt niet mogelijk te zijn. De GAS-boete kan jaarlijks opgelegd worden, gelet op de invoering van de verplichting om jaarlijks een conformiteitsattest aan te vragen zolang de woning of kamer hierover nog niet beschikt. De wet betreffende de gemeentelijke administratieve sancties bepaalt het maximumbedrag van een gemeentelijke administratieve geldboete actueel op 350 euro.

Teneinde een sanctie te kunnen opleggen wordt voorgesteld om artikel 2 en artikel 6 in het bestaand reglement van 22.12.2021 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor huurwoningen en voor kamerwoningen' aan te passen.

Artikel 2 wordt gewijzigd en aangevuld als volgt :

- wijziging (*aanduiding in cursief*) :§1. Elke eigenaar die een woning (*zelfstandige woning of kamer*) verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt, moet voor elke woning die geldt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van de leeftijd van de huurwoning:
 - op 1 januari 2022 voor woningen met bouwjaar voor 1950;
 - op 1 januari 2023 voor woningen met bouwjaar vanaf 1950 en vóór 1970;
 - op 1 januari 2024 voor woningen met bouwjaar vanaf 1970 en vóór 1990;
 - op 1 januari 2025 voor woningen met bouwjaar vanaf 1990;
- te behouden : §2. Iedere huurwoning wordt elk jaar en voor het eerst op 1 januari van het jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld, opgenomen in de inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest. Aan de eigenaar wordt een registratieattest betekend.
- Indien de opname binnen de 30 dagen niet betwist wordt, wordt de opname definitief op datum van 1 januari van het jaar waarbinnen het conformiteitsattest verplicht wordt. Voor de woningen met bouwjaar vóór 1950 wordt deze datum bepaald op 1 januari 2022. De woning kan geschrapt worden als er een conformiteitsattest wordt afgeleverd, als deze werd gesloopt, een andere functie heeft gekregen of geen huurwoning meer is. § 3 Voor woningen opgenomen op de inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest wordt een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het conformiteitsattest aan te vragen

(nieuw)(*aanduiding in cursief*) :§ 3. Voor woningen opgenomen op de inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest wordt een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het conformiteitsattest aan te vragen, zolang niet aan de verplichting van artikel 2 §1 is voldaan.

Het bestaand artikel 6 inzake sanctionering wordt - gelet op de onmogelijkheid tot opleggen van een belasting - gewijzigd als volgt :

Artikel 6 - Sancties - *Een gemeentelijke administratieve sanctie wordt toegepast bij het niet kunnen voorleggen van een geldige en ontvankelijke aanvraag tot bekomen van een conformiteitsattest, zoals bepaald in artikel 2 § 3.*

Voor de leesbaarheid en duidelijkheid wordt de titel van het reglement gewijzigd naar '*Reglement houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor huurwoningen en voor kamerwoningen*' (in plaats van "reglement houdende verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen en het beperken in de tijd van de geldigheid van een conformiteitsattest voor kamerwoningen").

Gelet op het voorafgaand intern overleg met de dienst Huisvesting en juridische dienst;

Gelet op het voorafgaand overleg aangaande voorgestelde wijzigingen met de diensten van Wonen Vlaanderen en de voorafgaande toets door de juridische dienst van de minister, waarbij huidig voorliggend voorstel tot wijziging van het reglement rekening houdt met alle ontvangen opmerkingen;

Na goedkeuring door de gemeenteraad wordt het reglement formeel voorgelegd aan de Vlaams Minister van Wonen alvorens van het reglement definitief in werking kan treden, dit in het kader van het bijzonder bestuurlijk toezicht.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 17 augustus (principiële goedkeuring mits externe adviezen) en 21 september 2022;

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de wijzigingen aan het reglement van 22.12.2021 houdende verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen en kamerwoningen goed als volgt:

- Artikel 2 wordt gewijzigd en aangevuld als volgt (*aanduiding in cursief*) :

(wijziging) §1. Elke eigenaar die een woning (*zelfstandige woning of kamer*) verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt, moet voor elke woning die geldt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van de leeftijd van de huurwoning:

- op 1 januari 2022 voor woningen met bouwjaar voor 1950;
- op 1 januari 2023 voor woningen met bouwjaar vanaf 1950 en vóór 1970;
- op 1 januari 2024 voor woningen met bouwjaar vanaf 1970 en vóór 1990;
- op 1 januari 2025 voor woningen met bouwjaar vanaf 1990;

(integraal te behouden)§2

(nieuw)§ 3. *Voor woningen opgenomen op de inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest wordt een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het conformiteitsattest aan te vragen, zolang niet aan de verplichting van artikel 2 §1 is voldaan.*

- artikel 6 wordt gewijzigd als volgt :

Artikel 6 - Sancties - *Een gemeentelijke administratieve sanctie wordt toegepast bij het niet kunnen voorleggen van een geldige en ontvankelijke aanvraag tot bekomen van een conformiteitsattest, zoals bepaald in artikel 2 § 3.*

- de titel wordt gewijzigd naar '*Reglement houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor huurwoningen en voor kamerwoningen*'.

Artikel 2: Deze wijziging wordt voorgelegd aan de bevoegde minister ter goedkeuring. De wijzigingen aan het reglement treden in werking uiterlijk op datum van het Ministerieel besluit tot goedkeuring ervan (in het kader van het bijzonder bestuurlijk toezicht).

Artikel 3: Dit reglement , alsook het navolgend Ministerieel Besluit in het kader van het bijzonder bestuurlijk toezicht, wordt conform de bepalingen van artikel 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur bekendgemaakt via de gemeentelijke webtoepassing alsook ingeschreven in het gemeentelijk register der bekendmakingen.

Artikel 4: Afschrift van dit reglement wordt ter kennisgeving overgemaakt aan

- de griffie van de provincie West-Vlaanderen, conform artikel 119 Nieuwe Gemeentewet (griffie@west-vlaanderen.be)
- Agentschap Wonen Vlaanderen (woningkwaliteit.west@vlaanderen.be)
- de sanctionerend ambtenaren voor de stad Menen. (gas@menen.be)

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eric Algoet

Voorzitter Gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
ERIC ALGOET

Voorzitter Gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

