

zitting van woensdag 30 juni 2021 om 19:00 u.

referentie: HV/JL

AANWEZIG

Tom Vlaeminck, Voorzitter Gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Herman Ponnet, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Angelique Declercq, Schepenen

Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Guy Blancke, Kasper Vandecasteele, Vincent Dumortier, Dorianne De Wiest, Lisa Maxy, Stan Roose, Frederik Vandamme, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Oceân Vanderhispallie, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Lianna Mkrtchyan, Dries Defossez, Raadsleden

Eric Algoet, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Martine Fournier, Karolien Poot, Mattias Eeckhout, Raadsleden

GR/2021/161 | Vervanging reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen en het beperken in de tijd van de geldigheid van een conformiteitsattest voor kamerwoningen.

Bevoegdheid orgaan

Gelet op decreet Lokaal Bestuur, art 2

Gelet op decreet Lokaal Bestuur, art 40-41

Juridische grond

Gelet op artikels 6-11, 15 van het decreet houdende de Vlaamse Codex Wonen van 15 juli 1997 waarin de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen worden beschreven. Een woning die niet voldoet aan de vereiste normen kan ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard;

Gelet op artikels 7 t.e.m. 14 van het decreet houdende de Vlaamse Codex Wonen van 15 juli 1997 die bepalen dat het college van burgemeester en schepenen een conformiteitsattest kan uitreiken en intrekken;

Gelet op artikels 3, 4 en 9 van het BVR van 12 juli 2013 die de aanstelling regelen van woningcontroleurs, het model van technisch verslag en de vergoeding voor de afgifte van een conformiteitsattest;

Gelet op artikels 3-10 van het BVR van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteit – en veiligheidsnormen voor woningen;

Gelet op het ministerieel besluit van 29 juli 2013 dat de vaststelling regelt van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen;

Het reglement moet nog voor advies naar de gemeenteraadscommissie wonen dd. 24/06/2021.

Feiten, context en argumentatie

Gelet op het feit dat het reglement niet werd goedgekeurd door de bevoegde Minister;

Gelet op het feit dat er door de coronapandemie veel minder controles voor aflevering van het CA konden worden gedaan;

Gelet op het feit dat uit de praktijk blijkt dat een langere periode zal nodig zijn om de eerste reeks woningen (bouwjaar voor 1950) te controleren;

Gelet op het feit dat in het niet goedgekeurde reglement een omweg werd gebruikt (belasting op niet registratie) gezien het Agentschap Binnenlands Bestuur tot nu niet akkoord ging met een belasting op het niet hebben van een conformiteitsattest. Wonen Vlaanderen liet weten dat er gewerkt wordt daaraan waardoor dit nu wel mogelijk is.

Overwegende dat de stad de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt wil verbeteren;

Overwegende dat de stad de basisveiligheid en minimumkwaliteit van alle huurwoningen wil garanderen;

Overwegende dat de stad streeft naar een verplicht conformiteitsattest voor elke huurwoning;

In bijlage is het CA reglement terug te vinden alsook de gebeurde briefwisseling.

Stemming

Met 18 stemmen voor (Tom Vlaeminck, Eddy Lust, Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Herman Ponnet, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Angelique Declercq, Philippe Mingels, Guy Blancke, Kasper Vandecasteele, Dorianne De Wiest, Stan Roose, Océan Vanderhisplie, Alex Vanthournout, Lianna Mkrtchyan, Dries Defossez), 10 onthoudingen (Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Vincent Dumortier, Lisa Maxy, Frederik Vandamme, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Eddy Vandendriessche)

Besluit

Enige artikel - De gemeenteraad gaat akkoord met het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen en het beperken in tijd van de geldigheid van een conformiteitsattest voor kamerwoningen. Het reglement wordt als volgt goedgekeurd:

ARTIKEL 1 - DEFINITIES

1° Voor de definities van 'woning', 'kamer' wordt verwezen naar de Vlaamse codex Wonen, artikel 1.3, §1, 25° en 66°.

2° Voor de definitie van 'conformiteitsattest' wordt verwezen naar de Vlaamse codex Wonen, artikel 3.6

3° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

ARTIKEL 2 – TOEPASSING

§1. Elke eigenaar die een woning 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.

§ 2. Iedere huurwoning wordt per 1 januari van het jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld en zoals in tabel weergegeven, 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.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle huurwoningen vanaf 2021 en op basis van de leeftijd van de huurwoning:

Jaar waarin conformiteitsattest verplicht wordt	2021 – 2022 1 januari 2022	2023 1 januari 2023	2024 1 januari 2024	2025 1 januari 2025
Bouwjaar	Vóór 1950	Vanaf 1950 en vóór 1970	Vanaf 1970 en vóór 1990	Vanaf 1990

Datum opname in de inventaris van 'Huurwoningen verplicht conformiteitsattest'	Per 1 januari 2022	Per 1 januari 2023	Per 1 januari 2024	Per 1 januari 2025

§3. Een aanvraag voor het bekomen van een conformiteitsattest dient te gebeuren zoals dit in de Vlaamse codex Wonen is opgenomen.

ARTIKEL 3 – BEZWAAR

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de poststempel van de brief van de gemeente, bedoeld in art. 2 §2, kan de aangeschreven eigenaar een bezwaar indienen, bij de beroepsinstantie, tegen de opname in de inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest. De beroepsinstantie is het college van burgemeester en schepenen.

Een eigenaar kan een bezwaarschrift indienen om één van de volgende redenen:

de huurwoning heeft reeds een geldig conformiteitsattest;

de betreffende woning is geen huurwoning;

de woning is verkocht.;

de huurwoning valt niet onder de voorgestelde fasering van het reglement betreffende het verplicht conformiteitsattest.

§2. Het bezwaarschrift moet per brief of per mail bezorgd worden aan de beroepsinstantie. Het bezwaarschrift moet gedagtekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

de identiteit en het adres van de indiener;

het adres van de woning;

eventuele bewijsstukken dat de eigenaar een conformiteitsattest dient voor te leggen.

§3. Aan de indiener van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbevestiging bezorgd.

§4. Het bezwaarschrift is niet ontvankelijk, als het niet voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Als het bezwaarschrift niet ontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dat mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het ontvankelijk bezwaar en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand na de poststempel van het bezwaarschrift. De uitspraak wordt per brief bezorgd. Als de beroepsinstantie het bezwaar gegrond acht, dan dient de eigenaar geen conformiteitsattest voor te leggen. Als de beroepsinstantie nalaat binnen de termijn van 90 dagen kennis te geven van haar beslissing, dan wordt het ingediend bezwaarschrift weerhouden en dient de eigenaar geen conformiteitsattest voor te leggen.

Weerhoudt de beroepsinstantie het bezwaarschrift niet, dan dient de eigenaar het conformiteitsattest alsnog voor te leggen.

ARTIKEL 4 – KOSTPRIJS

§1. De kostprijs van het conformiteitsattest voor huurwoningen is gratis wanneer de woning 0 tot 2 lichte gebreken categorie I (kwaliteitslabel) scoort na het eindverslag van de technisch medewerker. Voor een huurwoning met een score van 3 tot 6 lichte gebreken categorie I dient de eigenaar € 90 te betalen.

§2. De kostprijs van het conformiteitsattest voor kamerwoningen bedraagt €90 per gebouw, vermeerderd met € 15 per kamer met een maximum van € 1.250.

ARTIKEL 5 – GELDIGHED

§1. Het conformiteitsattest is 10 jaar geldig voor een huurwoning vanaf de datum van afgifte.

§2. Het conformiteitsattest voor een kamerwoning wordt beperkt tot een periode van 5 jaar vanaf de datum van afgifte.

ARTIKEL 6 – SANCTIES

Bij het niet voorleggen van een conformiteitsattest wordt het 'belastingreglement op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest' toegepast.

ARTIKEL 7 - INWERKINGTREDING

Deze verordening treedt in werking na goedkeuring door de Vlaamse minister van wonen.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eric Algoet

Voorzitter Gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
ERIC ALGOET

Voorzitter Gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

