

Ministerieel besluit tot goedkeuring van de verordening van 18 november 2020 van de gemeenteraad van Menen houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING,
WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2;

Gelet op het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.3;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering;

Gelet op het schriftelijke verzoek van 24 november 2020, ontvangen op 24 november 2020, van de stad Menen, om de verordening van 18 november 2020 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest, goed te keuren;

Overwegende dat de gemeenteraad het conformiteitsattest bij verordening verplicht kan stellen met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat dergelijke gemeentelijke verordening overeenkomstig artikel 3.2., tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, pas geldt vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure;

Overwegende dat artikel 5 van het reglement waarbij de gemeenteraad met toepassing van artikel 3.9, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de geldigheidsduur en artikel 4 waarbij de gemeenteraad met toepassing van artikel 3.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de kostprijs van het conformiteitsattest bepaalt, niet onderworpen zijn aan de goedkeuring van de minister bevoegd voor huisvesting;

Overwegende dat artikel 2, §1 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement stelt dat elke eigenaar/verhuurder die een woning verhuurt of ter beschikking stelt, voor elke wooneenheid een geldig conformiteitsattest moet kunnen voorleggen;

Dat artikel 2, §2 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement stelt dat elke eigenaar/verhuurder die kamers verhuurt of ter beschikking stelt, voor elke kamer een geldig conformiteitsattest moet kunnen voorleggen;

Dat artikel 3.6, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een conformiteitsattest enkel kan afgeleverd worden voor woningen die verhuurd worden of te huur of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten;

Overwegende dat artikel 2, §1 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement verder stelt dat in verband met de gefaseerde invoering van het verplicht stellen van het conformiteitsattest, woningen “dienen te registreren”;

Dat uit deze formulering onvoldoende kan worden afgeleid wat ermee bedoeld wordt;

Dat een mogelijke meldingsplicht waarbij alle woningen die verhuurd worden, geregistreerd worden, onvoldoende is uitgewerkt;

Dat een mogelijke registratie voor kamerwoningen in artikel 2, §2 niet wordt vermeld;

Overwegende dat artikel 2, §3 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement het volgende bepaalt:

“De eigenaar/verhuurder wordt door de gemeente per brief of per mail op de hoogte gebracht of hij dient te voldoen aan art. 2 §1. In dat geval is de eigenaar/verhuurder verplicht het conformiteitsattest aan te vragen via het daartoe bestemde online registratieformulier of bij de dienst huisvesting en dit binnen een termijn van 60 dagen te rekenen vanaf de dag na poststempel van de beveiligde zending. Als de eigenaar/verhuurder reeds beschikt over een geldig conformiteitsattest, dan legt hij dit binnen een termijn van 30 dagen voor aan de dienst huisvesting.

Na aanvraag neemt de technisch medewerker contact op om te starten met de conformiteitscontrole”;

Dat artikel 3.2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente niet machtigt om de aanvraagprocedure voor een conformiteitsattest te regelen.

Overwegende dat artikel 3 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement een procedure instelt die zou leiden tot een beslissing of het conformiteitsattest al dan niet verplicht is;

Dat deze procedure op onduidelijke wijze bepaalt dat tegen een verplichting een beroep zou kunnen ingesteld worden en hierbij melding maakt van een beroepsinstantie zonder aan te geven welk orgaan van de gemeente als beroepsinstantie optreedt;

Dat artikel 3.2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeenteraad machtigt om het conformiteitsattest bij verordening verplicht te stellen maar niet machtigt om deze bevoegdheid te delegeren naar een ander orgaan van de gemeente;

Overwegende dat artikel 4, §3 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement voorschriften inhoudt die betrekking hebben op de procedure en de afhandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest;

Dat artikel 3.2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente niet machtigt om de procedure van aanvraag en afgifte van een conformiteitsattest bij gemeentelijke verordening te regelen;

Dat artikel 2, §3, artikel 3 en artikel 4, §3 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement bijgevolg niet kunnen worden goedgekeurd;

Overwegende dat de artikelen 4, §1 en §2 en artikel 5 niet onderworpen zijn aan de goedkeuring van de minister bevoegd voor huisvesting;

Dat over deze artikelen in huidig ministerieel besluit geen uitspraak wordt gedaan;

Overwegende dat artikel 2, artikel 3 en artikel 4, §3 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement niet in overeenstemming zijn met de gewestelijke regelgeving;

Overwegende dat een gedeeltelijke of voorwaardelijke goedkeuring van het ter goedkeuring voorgelegde gemeentelijk reglement niet tot een werkbare oplossing kan leiden;

BESLUIT:

Artikel 1. De artikelen 2, 3 en 4, §3 van de verordening van de gemeenteraad van de stad Menen van 18 november 2020 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest, worden niet goedgekeurd.

Artikel 2. Dit besluit treedt in werking op datum van ondertekening ervan.

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en
Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE