
AANWEZIG: Tom Vlaeminck, Voorzitter gemeenteraad

Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Angelique Declercq, Schepenen

Berenice Bogaert, Virginie Breye, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Arne Beyens, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Valerie Vanrumbeke, Anthony Mahieu, Nathalie Declercq, Sophie Lefebvre, Nico Courtens, Laura Defreyne, Raadsleden

Eva Vandenheede, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD: Eddy Lust, Burgemeester

Peggy Coeman-Maerten, Schepen van financiën

Griet Vanryckegem, Raadslid

GR/2025/081 | Wijziging reglement conformiteitsattest voor huurwoningen en kamerwoningen. Goedkeuring.

Bevoegdheid orgaan

Decreet Lokaal Bestuur, art. 40-41

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, laatst gewijzigd op 8 december 2023;
- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;
- 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. 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'), zoals laatst gewijzigd bij gemeenteraadsbeslissing van 5 oktober 2022;
- Gemeenteraadsbeslissing dd. 05.10.2022 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);
- 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

Overwegende alle huurwoningen, ongeacht de leeftijd, nu verplicht zijn zich te registreren om een conformiteitsonderzoek aan te vragen en we graag het reglement iets duidelijker en eenvoudiger maken

Overwegende sommige verhuurders zich registreren en daarna de controle niet toelaten

Overwegende we de efficiëntie voor de woningcontroleurs kunnen verhogen door hercontroles betalend te maken

Overwegende het nog steeds mogelijk zal zijn het conformiteitsattest gratis te bekomen indien de woning onmiddellijk conform is. Over woningkwaliteitsnormen informeren wij voldoende de eigenaars en is er een brochure aanwezig op de website.

Overwegende Vlaanderen bepaalt dat er om een conformiteitsattest te ontvangen vanaf 2030 aan volgende voorwaarden moet worden voldaan en dat we hier reeds op anticiperen:

- elke halfopen of open woning een min EPC van E moet behalen, in 2035 , een D-labelen
- voor rijwoningen en appartementen een min EPC label D , in 2035 een C-label

Overwegende Wervik, onze partner in het IGS 'Kwalitatief Wonen in de grensstreek' ook het conformiteitsonderzoek betalend maakt (welliswaar voor alle onderzoeken, ook het vooronderzoek)

Overwegend een conformiteitsonderzoek veel tijd in beslag neemt

Op voorstel van het college in zitting van april 2025 tot doorverwijzing naar de gemeenteraad van 7 mei 2025;

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: De gemeenteraad gaat akkoord met het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen en het beperken in tijd van de geldigheid van een conformiteitsattest voor kamerwoningen als het volgt:

ARTIKEL 1 - DEFINITIES

1° Voor de definities van 'woning', 'kamer' wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021 , artikel 1.3, §1, eerste lid 25° en 66° van de Vlaamse Codex Wonen

2° Voor de definitie van 'conformiteitsattest' wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.6

3° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

ARTIKEL 2 – TOEPASSING

§1. Elke eigenaar die een 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.

§ 2. Iedere huurwoning wordt 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. 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, zolang niet aan de verplichting van artikel 2 §1 is voldaan.

Deze aanvraag houdt in dat u de bevoegde controlediensten toelaat de nodige onderzoeken ter plaatse te doen. Indien u de woningcontroleur, na de aanvraag tot woningcontrole, niet toelaat of de mogelijkheid geeft om de woning te betreden en te onderzoeken, wordt dit aanzien als een ongeldige aanvraag, waarna alsnog de procedure tot gemeentelijke administratieve sanctie wordt opgestart.

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 betreffende woning is niet meer uw eigendom;

§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. Het eerste onderzoek verplicht conformiteitsattest is gratis. Voor ieder bijkomend conformiteitsonderzoek dient € 90 betaald te worden. Een woning is conform wanneer ze maximum 6 gebreken categorie I heeft, en geen gebreken van categorie II of III vertoont

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

ARTIKEL 5 – GELDIGHEID

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

§2. Het conformiteitsattest voor een huurwoning wordt beperkt tot 31/12/2029 bij een EPC score E of F

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

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.

ARTIKEL 7 - INWERKINGTREDING

Deze verordening treedt onmiddellijk in werking.

Artikel 2: Afschrift van deze gemeenteraadsbeslissing zal worden overgemaakt ter kennisgeving aan:

- Digitaal loket ABB bestuurszaken: <https://loket.lokaalbestuur.vlaanderen.be/login>.
- de griffie van de provincie (dienst publicaties) (griffie@west-vlaanderen.be)
- de dienst huisvesting van de stad Menen (huisvesting@menen.be)

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eva Vandenheede

Voorzitter gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
EVA VANDENHEEDE

Voorzitter gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

