

zitting van woensdag 1 juli 2020 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, Angélique Declercq, Schepenen

Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Guy Blancke, Kasper Vandecasteele, Dorianne De Wiest, Lisa Maxy, Stan Roose, Stefanie Platteau, Frederik Vandamme, Willy Ugille, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Oceân Vanderhispanie, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Karolien Poot, Lianna Mkrtyan, Raadsleden

Eric Algoet, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Martine Fournier, Mattias Eeckhout, Raadsleden

GR/2020/103 | Reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen. Goedkeuring.

Juridische grond

Gelet op artikels 6-11, 15 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode 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 Wooncode 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 kreeg positief advies op het lokaal woonoverleg dd. 15/06/2020 en wordt voorgelegd op de gemeenteraadscommissie wonen dd. 25/06/2020.

Feiten, context en argumentatie

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;

Overwegende de voordelen voor verhuurder en huurder van een conformiteitsattest.

Voordelen voor de verhuurder:

- De verhuurder is zeker dat de huurwoning voldoet aan de kwaliteitseisen bij het begin van de verhuur. Bij betwisting tijdens de huurperiode heeft de verhuurder een garantie dat de woning op dat moment conform was.
- De woning voldoet aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode.
- De woning vertoont geen veiligheids – of gezondheidsrisico's.
- De conformiteit van de woning wordt vastgesteld door een onafhankelijke partij die hiervan een officieel document aflevert.
- Het conformiteitsattest vermeldt het aantal personen (de bezettingsnorm) die in de woning mogen wonen.

Voor de huurder biedt het conformiteitsattest een zekerheid dat de woning voldoet aan de kwaliteitseisen.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De gemeenteraad gaat akkoord met het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

ARTIKEL 1 - DEFINITIES

Voor de definities van 'woning' en 'kamer' wordt verwezen naar het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, artikel 2, punt 31° en artikel 2, punt 10° bis.

ARTIKEL 2 – TOEPASSING

§1. Elke eigenaar/verhuurder die een woning verhuurt of ter beschikking stelt, moet voor elke wooneenheid een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

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

- Woningen met bouwjaar vóór 1950 dienen te registreren vanaf 1 januari 2021 en uiterlijk vóór 31 december 2021.
- Woningen met bouwjaar tussen 1950 en 1970 dienen te registreren vanaf 1 januari 2022 en uiterlijk vóór 31 december 2022.
- Woningen met bouwjaar tussen 1970 en 1990 dienen te registreren vanaf 1 januari 2023 en uiterlijk vóór 31 december 2023.
- Woningen vanaf bouwjaar 1990 dienen te registreren vanaf 1 januari 2024 en uiterlijk vóór 31 december 2024.

§2. Elke eigenaar/verhuurder die kamers verhuurt of ter beschikking stelt, moet voor elke kamer een geldig conformiteitsattest voorleggen.

§3. 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.

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 §3, kan de aangeschreven eigenaar/verhuurder een bezwaar indienen, bij de beroepsinstantie, tegen de verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen.

Een eigenaar/verhuurder 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 recentelijk verkocht (minder dan één jaar). De verkoop tussen bloed- of aanverwanten (tot de derde graad) of tussen of aan vennootschappen waarop rechtstreeks of onrechtstreeks controle wordt uitgeoefend geldt niet als reden tot bezwaar;
- de huurwoning valt niet onder de voorgestelde fasering van het reglement betreffende het verplicht conformiteitsattest.

§2. Het bezwaarschrift moet per brief of per mail zending 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/verhuurder geen conformiteitsattest dient aan te vragen.

§3. Aan de indiener van het bezwaarschrift wordt een ontvangsbevestiging 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/verhuurder geen conformiteitsattest aan te vragen. 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/verhuurder geen conformiteitsattest aan te vragen.

Weerhoudt de beroepsinstantie het bezwaarschrift niet, dan dient de eigenaar/verhuurder het conformiteitsattest alsnog aan te vragen.

ARTIKEL 4 – KOSTPRIJS

§1. De kostprijs van het conformiteitsattest voor huurwoningen is gratis wanneer de woning 0 t.e.m. 3 restpunten (kwaliteitslabel A) scoort na het eindverslag van de technisch medewerker. Voor een huurwoning met een score van 4 tot 14 restpunten dient de eigenaar € 62,50 te betalen.

§2. De kostprijs van het conformiteitsattest voor kamerwoningen bedraagt € 62,50 per gebouw, vermeerderd met € 12,50 per kamer met een maximum van € 1.250.

§3. De eigenaar-verhuurder vraagt een hercontrole aan na uitvoering van de werkzaamheden. De technisch medewerker stelt tijdens de hercontrole vast of alle vastgestelde gebreken weggewerkt zijn. Na de hercontrole maakt de technisch medewerker het eindverslag.

De technisch medewerker voert standaard één voorcontrole en één tot twee hercontroles gratis uit. Per bijkomend onderzoek van de technisch medewerker moet € 30 betaald worden.

Indien na de aanvraag blijkt dat de technisch medewerker na verschillende pogingen hetzij geen afspraak kan maken met de aanvrager, hetzij geen toegang krijgt tot de woning, dan wordt het dossier stopgezet en € 30 aangerekend. In zo'n geval moet de aanvrager een nieuwe aanvraag indienen om zich in regel te stellen met de verordening.

ARTIKEL 5 – GELDIGHEID

§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 aanvragen 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

Waarnemend Algemeen Directeur
KAROLIEN DEMEYER

Voorzitter Gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

#\$ondertekening1\$#



#\$ondertekening2\$#