
17 **2022_GR_00084** **Verordening verplicht conformiteitsattest - Goedkeuring**

Samenstelling

Aanwezig

de heer Alek Dom, voorzitter; de heer Kristof Hendrickx, burgemeester; de heer Luc Bouwen, schepen; mevrouw An Hermans, schepen; de heer Kenny Viskens, schepen; de heer Rob Blockx, schepen; mevrouw Marina Gys, schepen; de heer Benny Maes, raadslid; de heer Joannes Wijnen, raadslid; mevrouw Joke Segers, raadslid; de heer Gunther Hendrickx, raadslid; de heer Davy Cools, raadslid; de heer Gunter Spapen, raadslid; de heer Rik Nys, raadslid; de heer Jef Van Steenberghe, raadslid; de heer Boud Westhof, raadslid; mevrouw Leny Noboa, raadslid; de heer Rudy Panis, raadslid; de heer Tom Claessen, raadslid; mevrouw Mariska Vogels, raadslid; mevrouw Karolien Verbeek, raadslid; mevrouw Bianca Verachtert, raadslid; mevrouw Maud Vosters, raadslid; de heer Kris Wouters, algemeen directeur

Motivatie

Aanleiding en context

Het lokaal bestuur Arendonk wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen op zijn grondgebied te verbeteren door het invoeren van een verplicht conformiteitsattest bij huurwoningen. Zo wenst het lokaal bestuur de houders van het zakelijk recht van een huurwoning te stimuleren om hun goed te verbeteren op het vlak van woningkwaliteit.

De burgemeester kan een conformiteitsattest afgeven indien een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten, conform blijkt te zijn. Hiertoe zal tijdens een conformiteitsonderzoek vastgesteld worden of de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals vermeld in art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het verplicht invoeren van het conformiteitsattest werd meermaals besproken, onder meer tijdens de collegezittingen van 25 maart 2021, 23 december 2021, 31 maart 2022 en 2 juni 2022 en tijdens het lokaal woonoverleg van 2 december 2021.

Juridische grond

- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd, in het bijzonder artikel 40 en 41.
- De gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, in het bijzonder art. 3.1 t.e.m. 3.9.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd.
- De wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, zoals gewijzigd.
- Gemeentelijk retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest van 14 december 2020.
- Gemeentelijke verordening betreffende beperkte geldigheidsduur van een conformiteitsattest van 14 december 2020.

Argumentatie

Art. 3.1 §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

De burgemeester kan in een conformiteitsattest vaststellen dat een huurwoning voldoet aan deze vereisten en aldus conform is, op eigen initiatief of op verzoek van de huurder of houder van het zakelijk recht. De afgifte van een conformiteitsattest is momenteel niet verplicht in Arendonk.

Een conformiteitsattest is in principe 10 jaar geldig. De gemeente Arendonk beschikt sinds 1 januari 2021 (GR 14 december 2020) over een verordening waarbij de geldigheidsduur beperkt wordt tot minder dan 10 jaar in volgende situaties:

- Indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat bij een woning of kamer in minstens 1 woonlokaal of badkamer algemeen nog enkel glas aanwezig is, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 31 december 2022;
- Indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 5 jaar;

De gemeente Arendonk wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen op haar grondgebied te verbeteren middels het invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

Art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht kan stellen. Binnen de 3 maanden na de voorlegging van de gemeentelijke verordening beslist de minister over de goedkeuring ervan.

De gemeente Arendonk telt volgens de website www.provincies.incijfers.be 1 681 huurwoningen en 4 125 eigenaarswoningen (1 januari 2021). Hoewel deze cijfers eerder indicatief zijn, tonen ze wel aan dat het niet realistisch is om alle huurwoningen in een tijdsbestek van enkele jaren te onderzoeken. De Vlaamse Codex Wonen laat differentiatie toe, o.m. in de vorm van een gefaseerde invoering van het conformiteitsattest.

De gemeente Arendonk wenst het conformiteitsattest te verplichten bij alle nieuwe verhuringen, te huur of ter beschikkingstellingen. Op deze wijze zal elke nieuw verhuurde woning vanaf 1 januari 2023 voldoen aan de vereiste woonkwaliteitseisen. Deze werkwijze maakt communicatie naar alle betrokkenen eenvoudig en duidelijk en maakt een woningcontrole op het moment van leegstand tussen 2 verhuringen mogelijk.

De dienst burgerzaken houdt sinds 1 januari 2019 stelselmatig bij een nieuwe inschrijving in het bevolkingsregister bij, of het om een huurwoning gaat, dan wel dat de eigenaar de woning zelf bewoont. Uit deze registratie blijkt dat er jaarlijks ca. 175 nieuwe inschrijvingen zijn voor huurders of ca. 15 per maand.

Daarnaast behoort een gefaseerde invoering voor de oudste huurwoningen op basis van bouwjaar van de woning, los van een nieuwe verhuring ook tot de mogelijkheden. Dit aangezien oudere woningen vaak grotere gebreken vertonen en op energetisch vlak vaak ondermaats scoren. Omdat het om een nieuwe werkwijze gaat, kan de werklast die hiermee bij de opstart gepaard gaat niet in detail worden ingeschat. Het gaat in totaliteit om 1 681 huurwoningen in Arendonk alleen. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met een opstartfase en de capaciteit van de woningcontroleurs van IOK en de dienst grondgebiedszaken. Het is mogelijk de verordening en de fasering van de invoering ervan later te evalueren en aan te passen.

Op de website www.provincies.incijfers.be kan een overzicht teruggevonden worden van het aantal woongelegenheden naar bewoningsvorm en bouwjaar. Op gebied van huurwoningen geeft dit volgende resultaten:

- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar voor 1900, bewoond door huurder: 35
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1900 t.e.m. 1918, bewoond door huurder: 24
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1919 t.e.m. 1930, bewoond door huurder: 36
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1931 t.e.m. 1945, bewoond door huurder: 87
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1946 t.e.m. 1960, bewoond door huurder: 160
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1961 t.e.m. 1970, bewoond door huurder: 527
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1971 t.e.m. 1980, bewoond door huurder: 137
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1981 t.e.m. 1990, bewoond door huurder: 116

- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1991 t.e.m. 2000, bewoond door huurder: 150
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 2001 t.e.m. 2010, bewoond door huurder: 182
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar na 2010, bewoond door huurder: 208
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar onbekend, bewoond door huurder: 19

Zowel het bouwjaar van de woningen als de datum van de huurovereenkomsten zijn objectieve criteria, die een eventuele gefaseerde invoering rechtvaardigen.

Het lokale bestuur acht het belangrijk dat ook sociale huurwoningen voldoen aan de minimale normen van de Vlaamse Codex Wonen. Dit neemt niet weg dat er een apart traject wordt uitgestippeld voor het sociaal huurpatrimonium. Elke woonactor brengt reeds een aantal woningkenmerken in kaart voor elke sociale huurwoning en dit met het oog op de renovatieplanning. Daarnaast is het ook vanuit praktische overwegingen gerechtvaardigd om een apart traject af te spreken voor sociale huurwoningen. Zo kan er bv. na renovatie van een project een woningonderzoek gebeuren bij al deze woningen. Binnen het lokaal woonoverleg wordt dit afzonderlijk traject voor het sociaal woonpatrimonium verder vastgelegd.

De gefaseerde invoering van een verplicht conformiteitsattest is een proactieve strategie om te controleren of woningen conform zijn. De normen zelf inzake conformiteit zijn en blijven voor het hele grondgebied van toepassing, ook wanneer er voor de woning in kwestie (nog) geen verplicht conformiteitsattest ingesteld is. De gefaseerde invoering creëert geen nieuwe normen inzake kwaliteit. De gefaseerde invoering ontslaat houders van het zakelijk recht - zowel private als sociale - niet van de verplichting steeds conforme woningen te verhuren of ter beschikking te stellen. De bestaande initiatiefrechten van huurder, houder van het zakelijk recht of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen blijven onverminderd bestaan. De gefaseerde invoering van het conformiteitsattest kan nooit door het lokaal bestuur worden ingeroepen om dergelijk verzoek te weigeren.

Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan potentieel verhaald worden op de aanvrager middels een retributie. Op dit moment is de retributie voor woningen vastgesteld op 90 euro in het retributiereglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 14 december 2020. Ook indien het conformiteitsattest verplicht is, kan de retributie behouden blijven.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële en beleidsinformatie

In het meerjarenplan 2020-2025 is onderstaande beleidsdoelstelling, actieplan en actie opgenomen: BD000002 - Wonen moet voor iedereen betaalbaar en kwaliteitsvol zijn. De gemeente vervult hierin een regierol.

AP000007. Woonkwaliteit verbeteren

- AC000019. Kwaliteitsonderzoeken van woningen (conformiteit) en ondersteunen transformatie oude woningen

Voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest kan een vergoeding gevraagd worden, dat is thans € 90.

Voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest zal de gemeente participeren aan de intergemeentelijke dienstverlening conformiteitsonderzoeken van IOK.

Elke gemeente heeft in de herzieningsaanvraag van Kempens Woonplatform het verplichten van het conformiteitsattest ook meegenomen als een bijkomende aanvullende activiteit. Indien de extra Vlaamse middelen hiervoor effectief verkregen worden, zullen die worden verrekend in deze bijkomende kostendelende dienstverlening.

In een eerste ruwe kostenraming werd de prijs voor de gemeente Arendonk, na vermindering van de mogelijke Vlaamse tussenkomst, geraamd op € 6 473 per jaar. Dit budget is nog niet voorzien in de meerjarenbegroting vanaf 2023. De definitieve kostprijs zal opgenomen worden in de werkingskosten van het kostendelend verlengstuk van IOK, hetgeen in het najaar van 2022 ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad van bestuur van IOK.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

Voor elke woning die verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, moet de houder van het zakelijk recht een conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Als houder van het zakelijk recht wordt beschouwd: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning. Deze verplichting geldt voor alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2023.

Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor woningen die worden verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld door de woonmaatschappij. Met de woonmaatschappij wordt in het kader van het lokaal woonoverleg een plan van aanpak uitgewerkt over een fasering op maat. Vanaf 1 januari 2027 moeten alle door de woonmaatschappij verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen beschikken over een conformiteitsattest.

Zolang de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen woningen verhuren, te huur of ter beschikking stelden, worden zij voor de toepassing van deze bepaling gelijkgesteld met de woonmaatschappij.

Artikel 2

Houders van het zakelijk recht van een woning die conform deze verordening over een conformiteitsattest moeten beschikken, zijn verplicht om het conformiteitsattest aan te vragen. Zolang niet aan deze verplichting voldaan is, wordt er een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het conformiteitsattest aan te vragen. Inbreuken op de verplichting tot aanvragen van een conformiteitsattest worden beboet met een gemeentelijke administratieve sanctie van 350 euro.

Artikel 3

Dit reglement treedt in werking na goedkeuring door de bevoegde minister.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur
Kris Wouters

Voorzitter
Alek Dom