

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van maandag 27 juni 2022

Gemeentelijke verordening - verplichten conformiteitsattest

Aanwezig

Jos Tordoor, voorzitter

Nele Geudens, burgemeester

Jan Melis, Walter Verbraeken, Brigitte Peremans, Roger Verheyen, schepenen

Wim Nysmans, François Tielemans, Griet Convens, Joris Janssens, Paul Van Dooren, raadsleden

Flor Boven, algemeen directeur

Afwezig

Luc Lievens, Fons Hannes, Mannu Dox, Cris Rutten, Heidi Suls, Jo Laenen, Rony Schuer,

Frans Van Meensel, Peter Van den Broeck, Toon Hendrickx, raadsleden

Elisabeth Dox, vertrouwenspersoon van Mannu Dox

FEITEN EN CONTEXT

Het lokaal bestuur Meerhout 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 besproken tijdens diverse besprekingen.

JURIDISCHE GRONDSLAG

- decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd, in het bijzonder artikel 40 en 41.
- 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.
- besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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.

Een conformiteitsattest is in principe 10 jaar geldig. Het lokaal bestuur beschikt 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 één 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 vijf of meer gebreken vertoont uit categorie I, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot vijf jaar.

Het lokaal bestuur wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen op zijn 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.

Het lokaal bestuur telt volgens de website www.provincies.incijfers.be 891 huurwoningen en 3526 eigenaarswoningen (anno 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, onder meer in de vorm van een gefaseerde invoering van het conformiteitsattest.

Aangezien oudere woningen vaak grotere gebreken vertonen en op energetisch vlak vaak ondermaats scoren, wordt een gefaseerde invoering op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning voorgesteld. Op de website www.provincies.incijfers.be kan een overzicht teruggevonden worden van het aantal woonegelegenheden naar bewoningsvorm en bouwjaar.

Op gebied van huurwoningen geeft dit volgende resultaten:

- aantal woningen met kadastraal bouwjaar t.e.m. 1970, bewoond door huurder: 342
- aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1971 t.e.m. 1990 bewoond door huurder: 138
- aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1991 t.e.m. 2010 bewoond door huurder: 246.

Behalve de gefaseerde invoering op basis van bouwjaar wenst het bestuur ook enkel conformiteitsattesten te verplichten bij nieuwe verhuringen, te huur of ter beschikkingstellingen. Zowel het bouwjaar van de woningen als de datum van de huurovereenkomsten zijn objectieve criteria, die een gefaseerde invoering rechtvaardigen. De beperking tot nieuwe verhuringen kan onder meer gemotiveerd worden door:

- De impact op gebied van organisatie en kostprijs. De invoering van een verplicht conformiteitsattest voor alle huurwoningen 1970 zou impliceren dat er in een periode van 2 jaar in meer dan 342 woningen woningonderzoeken (en eventuele hercontroles) dienen te gebeuren.
- Niet alle huurders wensen geconfronteerd te worden met een conformiteitsonderzoek in de door hun gehuurde woning en de eventuele gevolgen ervan.

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.

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 op conformiteitsattesten - aanslagjaren 2021-2025', zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 14 december 2020. Ook indien het conformiteitsattest verplicht is, kan de retributie behouden blijven.

FINANCIËLE GEVOLGEN

Geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Met algemeenheid van stemmen

Besluit

De gemeenteraad

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 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1970 of vroeger
- alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2026 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1990 of vroeger
- alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2029 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 2010 of vroeger
- alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2032 voor alle woningen.

Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor woningen die worden verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld door de woonmaatschappij. Vanaf 1 januari 2032 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 stellen, worden zij voor de toepassing van deze bepaling gelijkgesteld met de woonmaatschappij.

Artikel 2

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

Namens de gemeenteraad
Flor Boven
algemeen directeur

Jos Tordoor
voorzitter

Voor eensluidend afschrift, Meerhout 29 juni 2022

voor de algemeen directeur
in opdracht (18.10.21 – art. 283
DLB)
Jean Luc Janssens
manager grondgebonden zaken

Nele Geudens
burgemeester