

## UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 23 juni 2022

**Aanwezig:** Wim Goossens, burgemeester  
Koenraad Muyldermans, voorzitter  
Johan Van Lierde, Emmanuel de Béthune, An Van den Spiegel,  
Johan Linthout, Rudy Bracquez, schepenen  
Linda Van den Eede, Kristof Cooreman, Linda Van Huylenbroeck,  
Wendy Godaert, Christiane Bert, Dirk Evenepoel, Annick Borloo,  
Tom De Koster, Jean Timmermans, Jan Van Den Bosch, Peggy  
Bulterijs, Marc Devits, Eline De Vos, Jo Timmermans,  
gemeenteraadsleden  
Emma Van der Maelen, algemeen directeur

### **PUNT 10. Aanvullend politiereglement op het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen aan de algemene politieverordening betreffende de openbare orde en veiligheid in de gemeente Roosdaal - goedkeuring**

De gemeenteraad in openbare zitting

#### **Voorgeschiedenis / Feiten en context**

- in het kader van de subsidiëring van de interlokale vereniging “Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland” heeft de gemeente in de engagementsverklaring de verplichting aangegaan om het conformiteitsattest voor huurwoningen verplicht te maken in bepaalde situaties

#### **Juridische gronden**

- het artikel 159, artikel 162 en artikel 190 van de Grondwet
- het Decreet Lokaal Bestuur, in het bijzonder artikel 2, § 2, artikel 40, § 3, artikel 286, § 1, 1°, artikel 287 en artikel 288
- de nieuwe gemeentewet, art.8 119, 119bis en 135, §2.
- de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties
- het koninklijk besluit van 21 december 2013 over GAS-vaststellers
- het besluit van 27 januari 2011 van de gemeenteraad houdende goedkeuring van de geactualiseerde versie van de politieverordening betreffende de openbare orde en veiligheid
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 3.2 en artikel 3.6;
- het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 3.2, artikel 3.3 en artikel 5.164
- het decreet van 16 juli 2021 tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de gemeentelijke verordening waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt
- het ministerieel besluit van 10 juni 2014 tot nadere precisering van de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders wordt verleend als vermeld in artikel 5.164, § 1, zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en tot vaststelling van de mobiliteitscriteria, vermeld in artikel 5.166, § 2, van het voormelde besluit
- het besluit van de gemeenteraad van 20 juni 2019 — Interlokale Vereniging Woonbeleid Noord-Pajottenland – Subsidieaanvraag 2020/2025
- het besluit van de gemeenteraad van 25 maart 2021 — ILV Woonbeleid — Verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen – Reglement, goedgekeurd bij besluit van de

### **Argumentatie / motivering**

- de noodzaak om de bestaande politieverordening betreffende de openbare orde en veiligheid aan te vullen met een aanvullend politiereglement
- er wordt voorgesteld volgend aanvullend politiereglement uit te vaardigen:

-----

### Art.1: Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

2° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

3° houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een woning;

4° conformiteitsattest: het attest bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### Art.2: Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op elke woning die wordt verhuurd of te huur wordt gesteld als hoofdverblijfplaats als vermeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek of als vermeld in artikel 1.3, §1, 21° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### Art. 3: Verplicht conformiteitsattest

§ 1. Datum waarop het conformiteitsattest verplicht gesteld wordt voor huurwoningen met een bestaande huurovereenkomst:

- 1 januari 2023 voor huurwoningen met bouwjaar 1874 en vroeger;
- 1 januari 2024 voor huurwoningen met bouwjaar 1875 tot 1918;
- 1 januari 2025 voor huurwoningen met bouwjaar 1919 tot 1930;
- 1 januari 2026 voor huurwoningen met bouwjaar 1931 tot 1951;
- 1 januari 2027 voor huurwoningen met bouwjaar 1952 tot 1962;
- 1 januari 2028 voor huurwoningen met bouwjaar 1963 tot 1975;
- 1 januari 2029 voor huurwoningen met bouwjaar 1976 tot 1999;
- 1 januari 2030 voor huurwoningen met bouwjaar 2000 tot 2015.

Het bouwjaar is het jaar waarin de opbouw werd beëindigd, zoals gekend bij de FOD financiën.

§ 2. Het conformiteitsattest is bij elke nieuwe te huur aanbieding van een huurwoning ouder dan 10 jaar verplicht. Dit dient vermeld te worden in alle publiciteit met betrekking tot de huuraanbieding.

§ 3. Zolang niet aan de verplichting van artikel 3, § 1 of artikel 3, § 2 is voldaan geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen.

### Art. 4: Inventaris 'Huurwoningen verplicht conformiteitsattest

§ 1. Iedere huurwoning die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, wordt op 1 januari van het jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld overeenkomstig artikel 3, § 1 opgenomen in de inventaris 'Huurwoningen verplicht conformiteitsattest', hierna genoemd de inventaris.

§ 2. Iedere huurwoning die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest op het moment van de te huur aanbieding, overeenkomstig artikel 3, § 2, wordt vanaf de vaststelling opgenomen in de inventaris.

#### Art. 5: Vaststelling huurwoning verplicht conformiteitsattest

De vaststelling dat een huurwoning moet opgenomen worden in de inventaris, kan gebeuren op basis van onderstaande indicatoren:

- het aanbieden als "te huur";
- inlichtingen ingewonnen bij de houder van het zakelijk recht;
- inlichtingen ingewonnen bij de FOD financiën;
- andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de opname in de inventaris door middel van een registratieattest. Dit attest geeft aan op welke wijze beroep tegen de opname in de inventaris kan ingesteld worden.

#### Art. 6: Beroep tegen de opname in de inventaris

§ 1. Tegen de opname van een woning in de inventaris kan de houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen. Het beroep wordt ingesteld met een beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het registratieattest. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
- b) het adres van de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- c) de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning in de inventaris ten onrechte is gebeurd.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het beroep tegen de opname in de inventaris onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, wordt de woning in de inventaris opgenomen vanaf het jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld.

#### Art. 7: Schrapping uit de inventaris

De woning wordt geschrapt uit de inventaris:

- 1° als er een conformiteitsattest wordt afgeleverd;
- 2° als de woning werd gesloopt;
- 3° als de woning een andere functie heeft gekregen;
- 4° als de woning geen huurwoning meer is;
- 5° als het beroep tegen de opname in de inventaris door het college van burgemeester en schepenen gegrond verklaard werd.

De schrapping gebeurt ambtshalve bij de aflevering van het conformiteitsattest. In de andere gevallen vraagt de houder van het zakelijk recht de schrapping aan.

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de schrapping of de weigering van schrapping uit de inventaris door middel van een attest. Dit attest geeft aan op welke wijze beroep tegen de weigering van schrapping uit de inventaris kan ingesteld worden.

#### Art. 8: Beroep tegen de weigering van schrapping uit de inventaris

§ 1. Tegen de weigering van schrapping van een woning uit de inventaris, of bij het uitblijven van de schrapping binnen een termijn van negentig dagen ingaande de dag na deze van de ontvangst van het verzoek tot schrapping, kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroep wordt ingesteld met een beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de weigering tot schrapping, of ingaande de dag na het verstrijken van de termijn van negentig dagen, bedoeld in deze paragraaf.

§ 2. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, wordt de woning geschrapt uit de inventaris.

#### Art. 9: Vergoedingen

Voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest is een vergoeding verschuldigd volgens het tarief vastgesteld door de gemeenteraad.

#### Art. 10: Sancties

§1 Elke woning die 4 maanden opgenomen is in de inventaris wordt bestraft met een gemeentelijke administratieve sanctie, waarvan het maximum is vastgelegd in de wet van 24 juni 2013.

§2 Zolang niet voldaan is aan de verplichting om over een conformiteitsattest te beschikken, bestaat er een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest alsnog aan te vragen.

De houder van het zakelijk recht die niet voldoet aan deze verplichting wordt bestraft met een gemeentelijke administratieve sanctie, waarvan het maximum is vastgelegd in de wet van 24 juni 2013.

De overtredingen op de bepalingen van dit reglement worden vastgesteld door de gemeentelijke ambtenaren aangeduid om overtredingen vast te stellen in het kader van de gemeentelijke administratieve sancties.

De administratieve geldboete wordt opgelegd door de ambtenaar die daartoe door de gemeenteraad wordt aangewezen.

De administratieve sanctie is proportioneel in functie van de zwaarte van de feiten die haar verantwoorden, en in functie van eventuele herhaling.

In geval van herhaling kan een hogere administratieve geldboete opgelegd worden, zonder dat zij hoger mag zijn dan het wettelijk toegelaten maximum.

Herhaling bestaat wanneer de overtreder wegens dezelfde overtreding binnen de vierentwintig voorafgaande maanden reeds een administratieve geldboete werd opgelegd. Het tijdstip van de kennisgeving van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete wordt in aanmerking genomen.

#### Art. 11: Slotbepalingen

Aanvullend politiereglement op het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen aan de algemene politieverordening betreffende de openbare orde en veiligheid in de gemeente Roosdaal - goedkeuring

Onderhavig reglement treedt in werking na goedkeuring van de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Onderhavig reglement treedt in werking de dag nadat de vereiste publicatie gedaan werd.

Een afschrift van dit reglement wordt toegestuurd aan de Vlaamse minister bevoegd voor wonen, Provinciegouverneur, de Procureur des Konings van Halle-Vilvoorde, de griffier van de rechtbank van eerste aanleg, de griffier van het vredegerecht, de politierechtbank te Halle, de voorzitter van het politiecollege TARL, de sanctionerend ambtenaar en een elektronische versie aan de referentiemagistraat.

Het besluit van 25 maart 2021 van de gemeenteraad houdende goedkeuring van het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen, wordt opgeheven.

#### **Adviezen**

- het nazicht door sanctionerend ambtenaar mevrouw Nikita Vanschaemelhout

#### **BESLUIT:**

Met éénparigheid van stemmen.

Artikel 1. - Volgend aanvullend politiereglement op het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen aan de geactualiseerde politieverordening betreffende de openbare orde en veiligheid in de gemeente Roosdaal, wordt goedgekeurd:

-----

#### Art.1: Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

2° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

3° houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een woning;

4° conformiteitsattest: het attest bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

#### Art.2: Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op elke woning die wordt verhuurd of te huur wordt gesteld als hoofdverblijfplaats als vermeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek of als vermeld in artikel 1.3, §1, 21° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

#### Art. 3: Verplicht conformiteitsattest

§ 1. Datum waarop het conformiteitsattest verplicht gesteld wordt voor huurwoningen met een bestaande huurovereenkomst:

- 1 januari 2023 voor huurwoningen met bouwjaar 1874 en vroeger;
- 1 januari 2024 voor huurwoningen met bouwjaar 1875 tot 1918;
- 1 januari 2025 voor huurwoningen met bouwjaar 1919 tot 1930;
- 1 januari 2026 voor huurwoningen met bouwjaar 1931 tot 1951;

Aanvullend politiereglement op het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen aan de algemene politieverordening betreffende de openbare orde en veiligheid in de gemeente Roosdaal - goedkeuring

- 1 januari 2027 voor huurwoningen met bouwjaar 1952 tot 1962;
- 1 januari 2028 voor huurwoningen met bouwjaar 1963 tot 1975;
- 1 januari 2029 voor huurwoningen met bouwjaar 1976 tot 1999;
- 1 januari 2030 voor huurwoningen met bouwjaar 2000 tot 2015.

Het bouwjaar is het jaar waarin de opbouw werd beëindigd, zoals gekend bij de FOD financiën.

§ 2. Het conformiteitsattest is bij elke nieuwe te huur aanbieding van een huurwoning ouder dan 10 jaar verplicht. Dit dient vermeld te worden in alle publiciteit met betrekking tot de huuraanbieding.

§ 3. Zolang niet aan de verplichting van artikel 3, § 1 of artikel 3, § 2 is voldaan geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen.

#### Art. 4: Inventaris 'Huurwoningen verplicht conformiteitsattest

§ 1. Iedere huurwoning die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, wordt op 1 januari van het jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld overeenkomstig artikel 3, § 1 opgenomen in de inventaris 'Huurwoningen verplicht conformiteitsattest', hierna genoemd de inventaris.

§ 2. Iedere huurwoning die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest op het moment van de te huur aanbieding, overeenkomstig artikel 3, § 2, wordt vanaf de vaststelling opgenomen in de inventaris.

#### Art. 5: Vaststelling huurwoning verplicht conformiteitsattest

De vaststelling dat een huurwoning moet opgenomen worden in de inventaris, kan gebeuren op basis van onderstaande indicatoren:

- het aanbieden als "te huur";
- inlichtingen ingewonnen bij de houder van het zakelijk recht;
- inlichtingen ingewonnen bij de FOD financiën;
- andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de opname in de inventaris door middel van een registratieattest. Dit attest geeft aan op welke wijze beroep tegen de opname in de inventaris kan ingesteld worden.

#### Art. 6: Beroep tegen de opname in de inventaris

§ 1. Tegen de opname van een woning in de inventaris kan de houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen. Het beroep wordt ingesteld met een beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het registratieattest. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
- b) het adres van de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- c) de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning in de inventaris ten onrechte is gebeurd.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het beroep tegen de opname in de inventaris onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, wordt de woning in de inventaris opgenomen vanaf het jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld.

#### Art. 7: Schrapping uit de inventaris

De woning wordt geschrapt uit de inventaris:

- 1° als er een conformiteitsattest wordt afgeleverd;
- 2° als de woning werd gesloopt;
- 3° als de woning een andere functie heeft gekregen;
- 4° als de woning geen huurwoning meer is;
- 5° als het beroep tegen de opname in de inventaris door het college van burgemeester en schepenen gegrond verklaard werd.

De schrapping gebeurt ambtshalve bij de aflevering van het conformiteitsattest. In de andere gevallen vraagt de houder van het zakelijk recht de schrapping aan.

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de schrapping of de weigering van schrapping uit de inventaris door middel van een attest. Dit attest geeft aan op welke wijze beroep tegen de weigering van schrapping uit de inventaris kan ingesteld worden.

#### Art. 8: Beroep tegen de weigering van schrapping uit de inventaris

§ 1. Tegen de weigering van schrapping van een woning uit de inventaris, of bij het uitblijven van de schrapping binnen een termijn van negentig dagen ingaande de dag na deze van de ontvangst van het verzoek tot schrapping, kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroep wordt ingesteld met een beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de weigering tot schrapping, of ingaande de dag na het verstrijken van de termijn van negentig dagen, bedoeld in deze paragraaf.

§ 2. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, wordt de woning geschrapt uit de inventaris.

#### Art. 9: Vergoedingen

Voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest is een vergoeding verschuldigd volgens het tarief vastgesteld door de gemeenteraad.

#### Art. 10: Sancties

§1 Elke woning die 4 maanden opgenomen is in de inventaris wordt bestraft met een gemeentelijke administratieve sanctie, waarvan het maximum is vastgelegd in de wet van 24 juni 2013.

§2 Zolang niet voldaan is aan de verplichting om over een conformiteitsattest te beschikken, bestaat er een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest alsnog aan te vragen.

De houder van het zakelijk recht die niet voldoet aan deze verplichting wordt bestraft met een gemeentelijke administratieve sanctie, waarvan het maximum is vastgelegd in de wet van 24 juni 2013.

De overtredingen op de bepalingen van dit reglement worden vastgesteld door de gemeentelijke ambtenaren aangeduid om overtredingen vast te stellen in het kader van de gemeentelijke administratieve sancties.

De administratieve geldboete wordt opgelegd door de ambtenaar die daartoe door de gemeenteraad wordt aangewezen.

De administratieve sanctie is proportioneel in functie van de zwaarte van de feiten die haar verantwoordt, en in functie van eventuele herhaling.

In geval van herhaling kan een hogere administratieve geldboete opgelegd worden, zonder dat zij hoger mag zijn dan het wettelijk toegelaten maximum.

Herhaling bestaat wanneer de overtreder wegens dezelfde overtreding binnen de vierentwintig voorafgaande maanden reeds een administratieve geldboete werd opgelegd. Het tijdstip van de kennisgeving van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete wordt in aanmerking genomen.

#### Art. 11: Slotbepalingen

Onderhavig reglement treedt in werking na goedkeuring van de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Onderhavig reglement treedt in werking de dag nadat de vereiste publicatie gedaan werd.

Een afschrift van dit reglement wordt toegestuurd aan de Vlaamse minister bevoegd voor wonen, Provinciegouverneur, de Procureur des Konings van Halle-Vilvoorde, de griffier van de rechtbank van eerste aanleg, de griffier van het vredegerecht, de politierechtbank te Halle, de voorzitter van het politiecollege TARL, de sanctionerend ambtenaar en een elektronische versie aan de referentiemagistraat.

Het besluit van 25 maart 2021 van de gemeenteraad houdende goedkeuring van het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen, wordt opgeheven.

-----

Artikel 2. - Een afschrift van dit reglement wordt toegestuurd aan de Vlaamse minister bevoegd voor wonen, de Provinciegouverneur, de Procureur des Konings van Halle-Vilvoorde, de griffier van de rechtbank van eerste aanleg, de griffier van het vredegerecht, de politierechtbank te Halle, de voorzitter van het politiecollege TARL, de sanctionerend ambtenaar en een elektronische versie aan de referentiemagistraat.

Artikel 3. - Onderhavig reglement treedt in werking na goedkeuring van de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Artikel 4. - Onderhavige politiereglement treedt in werking de dag nadat de vereiste publicatie gedaan werd.

Artikel 5. - Het besluit van 25 maart 2021 van de gemeenteraad houdende goedkeuring van het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen, wordt opgeheven.



Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur  
(get.) Emma Van der Maelen

De voorzitter  
(get.) Koenraad Muyldermans

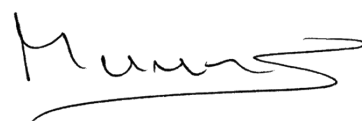
Voor eensluidend afschrift

De algemeen directeur

De voorzitter gemeenteraad

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Emma VAN DER MAELEN

A handwritten signature in black ink, featuring a series of connected loops and a long horizontal stroke at the end.

Koenraad MUYLDERMANS