

**UITTREKSEL uit de notulen van de gemeenteraad
van dinsdag 28 mei 2024**

Voor éénsluitend afschrift,
LINT, 29 mei 2024

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De voorzitter,
Rudy Verhoeven

Aanwezig:

Rudy Verhoeven, voorzitter
Stanny Tuyteleers, Annemie Janssens, Hans Devriese, Schepenen
Johan Verreyt, Jo Genbrugge, Geert Verhulst, Hans Verreyt,
Raadsleden
Caroline Van der Heyden, schepen
Karolien Aerts, Luc Van Geyte, Georges Nagels, Rina Cox, Sofie Van
Wesemael, Bert Everaert, Michel De Prins, Koen Bracke, Raadsleden
Karen Van Looveren, algemeen directeur

Verontschuldigd: Rozemarijn Van Cauteren, Ilse Todts, Raadsleden

In openbare zitting

**VERORDENING CONFORMITEITSATTEST 2024-2025 - INTREKKING EN
AANPASSING**

Voorgeschiedenis

Gemeenteraad 25 juni 2019 met goedkeuring van het subsidiedossier voor IVLW Zuidrand 1.
Gemeenteraad van 19 december 2023 met goedkeuring van de verordening conformiteitsattesten.

Feiten, context en argumentatie

Algemeen

Het lokaal bestuur heeft het project “intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid” in het kader van de zelfstandige groepering onderschreven en maakt deel uit van de Intergemeentelijke Vereniging Lokaal Woonbeleid, IVLW Zuidrand 1.

Tijdens de zitting van 25 juni 2019 heeft de gemeenteraad het subsidiedossier goedgekeurd, waardoor de gemeente akkoord is gegaan met het verderzetten van de werking van de IVLW en het uitvoeren van de verplichte en aanvullende activiteiten, zoals vermeld in het BVR lokaal woonbeleid van 16 november 2018. Door het onderschrijven van het subsidiedossier engageert de gemeente zich ervoor minstens volgende activiteiten uit te voeren:

- Verplichte activiteit 2_3: een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium.
- Aanvullende activiteit 2_2: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties.

- Aanvullende activiteit 2_3: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijk conformiteitsattesten opvolgen.
- Eigen voorstel: Een handhavend en sanctionerend woningkwaliteitsbeleid.

Het lokaal bestuur stelt het belang van een goede woningkwaliteit in private huurwoningen voorop. De huurwoningen op het grondgebied moeten voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het lokaal bestuur wenst de lopende acties hierrond verder te zetten. De gemeente koos tijdens de gemeenteraad van 27 oktober 2020 ervoor een verplichting op het conformiteitsattest in te voeren voor private huurwoningen. De gemeenteraad heeft hiertoe een verordening goedgekeurd. Intussen is het wetgevend kader aangepast op basis waarvan er voorgesteld wordt de verordening aan te passen.

Gemeentelijke administratieve geldboete

De mogelijkheid voor gemeenten om een conformiteitsattest te verplichten, is een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. De kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in de gemeente kan op die manier in kaart gebracht worden, bewaakt en opgevolgd worden. De verplichting legt de verantwoordelijkheid bij de eigenaars en vormt voor die eigenaars een aansporing en aanmoediging om bewust om te gaan met de minimale kwaliteit van de woning die ze verhuren.

Om de verplichting meer draagkracht te geven, is er in de gemeente de verplichting te handhaven via een gemeentelijke administratieve sanctie. Door een wijziging aan de Vlaamse Codex Wonen kunnen gemeenten een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting voorzien. Zolang aan de verplichting om over een geldig conformiteitsattest te beschikken niet is voldaan, kan opgelegd worden dat er jaarlijks een conformiteitsattest moet worden aangevraagd. Het niet aanvragen van dit attest kan dan (jaarlijks) gesanctioneerd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie GAS van maximum € 500,00.

Juridische grond

Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 — Toegang totbestuursdocumenten, art. 11.26 tot en met 11.51.

De wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht omzendbrief van 18 juli 2018.

Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020.

De Vlaamse Codex wonen van 2021 (inzonderheid boek 3 en artikel 3.2).

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Adviezen

Wonen in Vlaanderen adviseert een aanpassing in de nieuwsbrief van maart 2024.

Financiële weerslag

MJP001481 GAS-boetes, BV 0480 // ARK 73900000.

Als niet voldaan wordt aan de verplichting om jaarlijks een conformiteitsattest aan te vragen, dan moet dit vastgesteld worden door een bevoegde vaststellende ambtenaar, die deze vaststelling overmaakt aan de sanctionerend ambtenaar. De gemeente heeft IGEAN milieu & veiligheid aangesteld als sanctionerend ambtenaar. De kosten voor de verwerking van deze dossiers worden aangerekend in het kader van de intergemeentelijke GAS-werking. De GAS-boete wordt rechtstreeks betaald op een rekening van de gemeente.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de opheffing van de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, goedgekeurd in de gemeenteraad van 19 december 2023, goed.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt onderstaande gemeentelijke verordening goed.

De gemeentelijke verordening conformiteitsattest:

Artikel 1

Elke eigenaar en verhuurder die een woning verhuurt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, moet voor elke woning een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en op basis van de leeftijd van de huurwoning:

- vanaf 1 januari 2021: woningen van 40 jaar en ouder
- vanaf 1 januari 2026: woningen van 30 jaar en ouder
- vanaf 1 januari 2029: woningen van 20 jaar en ouder

Zolang niet aan deze verplichting is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de eigenaar en verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

Artikel 2

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag:

- \geq 5 gebreken is 5 jaar
- \leq 4 gebreken is 10 jaar

Artikel 3

De gemeenteraad stelt de vergoeding vast voor het aanvragen van een conformiteitsonderzoek, deze vergoeding is conform het retributiereglement voor het aanvragen van een conformiteitsonderzoek vastgesteld en **kan** jaarlijks geïndexeerd worden.

Artikel 4

Inbreuken op bepaling van deze verordening worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete en wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Namens

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De voorzitter,
Rudy Verhoeven