

**UITTREKSEL uit de notulen van de gemeenteraad
van dinsdag 27 september 2022**

Voor éénsluitend afschrift,
LINT, 29 september 2022

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De voorzitter,
Rudy Verhoeven

Rudy Verhoeven, voorzitter

Stanny Tuyteleers, Annemie Janssens, Hans Devriese, Caroline Van der Heyden, Schepenen

Aanwezig:

Johan Verreyt, Jo Genbrugge, Geert Verhulst, Hans Verreyt, Luc Van Geyte, Karolien Aerts, Georges Nagels, Rina Cox, Rozemarijn Van Cauteren, Sofie Van Wesemael, Ilse Todts, Bert Everaert, Michel De Prins, Raadsleden

Karen Van Looveren, algemeen directeur

Verontschuldigd: Sam De Pooter, raadslid

In openbare zitting

**VERORDENING CONFORMITEITSATTEST – AANPASSING BEPERKEN
INVOEREN GASBOETE EN AANPASSEN BETALEND CONFORMITEITSATTEST.**

Voorgeschiedenis

Gemeenteraad 25 juni 2019 met goedgekeurd van het subsidiedossier

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.

GAS voorzien

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, wenst de gemeente de verplichting te handhaven via een gemeentelijke administratieve sanctie. Door een recente 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, zijnde een gemeentelijke administratieve geldboete van € 350. Het niet aanvragen van een conformiteitsattest kan enkel het eerste jaar (éénmalig) na de aangetekende zending gesanctioneerd worden met een administratieve sanctie, zijnde een gemeentelijke administratieve geldboete van € 350.

De gemeente wenst gebruik te maken van deze mogelijkheid en stelt daarom voor de huidige verordening in die zin aan te passen.

Juridische grond

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, artikel 3.1-7, 3.2 en 3.9 en deel 2 van boek 2 en art. 3.4-10).

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

Ministerieel besluit van 17 februari 2020: Goedkeuring IVLW Zuidrand 1.

Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 2, §1 en artikel 3, 3°.

Adviezen

Huisvestingsambtenarenoverleg IVLW Zuidrand 1 van 18 januari 2021, 24 juni 2021, 28 april 2022 en 14 juni 2022.

Stuurgroep IVLW naam op 31 maart 2022 en 9 juni 2022.

Lokaal woonoverleg op 10 juni 2022.

College van burgemeester en schepenen op 29 augustus 2022.

Financiële weerslag

De aanpassing van de verordening conformiteitsattesten heeft als gevolg dat de budgetsleutel wordt overgedragen. Voordien werden deze inkomsten gebudgetteerd op een inkomsten sleutel van belastingen met beleidsveld 0020. Aangezien het geen belasting meer is, maar wel een GAS-boete, gaan we dit budgetteren op onderstaand budget:

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

Enig artikel

De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, goedgekeurd op de gemeenteraad van 27 oktober 2020, wordt opgeheven en door volgende gemeentelijke verordening conformiteitsattesten vervangen:

De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten:

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 wooneenheid 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:

>= 5 gebreken is 5 jaar

<= 4 gebreken is 10 jaar

Artikel 3

Het aanvragen van een eerste conformiteitsattest is gratis, echter mag de gemeente voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest een vergoeding vragen.

De gemeenteraad stelt de vergoeding vast voor aanvragen die reeds een weigering van een conformiteitsattest hebben ontvangen, deze vergoeding is conform het retributiereglement vastgesteld en kan jaarlijks geïndexeerd worden.

Vanaf 2029 zullen alle conformiteitsattesten betalend zijn.

Artikel 4

Inbreuken op bepalingen van deze verordening worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van € 350 en wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Artikel 5

Deze verordening treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen, en ten vroegste op 1 januari 2023.

Namens

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De voorzitter,
Rudy Verhoeven