

Gemeentelijke verordening conformiteitsattest: Verplichting

Juridische gronden:

De gemeenteraad,

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2, 5, tot en met 11, 15, 20, 20bis en 20ter;

Het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;

Het decreet van 29 maart 2013 en latere wijzigingen wat de woonkwaliteitsbewaking betreft; in het bijzonder artikel 5 tot en met 11;

Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

Ministerieel besluit van 2 december 2015 tot goedkeuring van de verordening houdende het verplicht stellen van een conformiteitsattest.

Het ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen;

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking van 24/05/2019 en in werking treedt op 1/1/2021;

Het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2014 betreffende het retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten;

Het Vlaams Woninghuurdecreet van 15 december 2019 en latere wijziging voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019;

De principiële goedkeuring van het college van 30 april 2019 met het voorlopige samenwerkingsdossier woonbeleid vanaf 2020;

De goedkeuring via een ministerieel besluit op 12 december 2019 door Vlaams minister Matthias Diependaele van de Subsidieaanvraag voor het intergemeentelijk project Wonen aan de Velp voor de periode 2020 tot 2025 ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;

Het Besluit van de burgemeester van 10 september 2020 tot aanwijzing van een woningcontroleur voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in het kader van aanvragen tot aflevering van een conformiteitsattest of tot opheffing van een besluit ongeschikt- en onbewoonbaarheid;

De financiële toestand van de gemeente;

Feiten en context:

Wat doelstelling 2: “Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving” betreft, heeft de gemeente zich ertoe verbonden de aanvullende activiteit 2_2. Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties, uit te voeren.

De beschrijving van deze activiteit in het subsidiedossier verwijst naar een verplichting indien een woning of kamerwoning te huur of ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats na het creëren van bijkomende woningen door opsplitsing van een bestaande eengezinswoning of van meerdere gezinnen of alleenstaanden.

Na overleg wordt afgeweken van die intenties daar ervaring in andere gemeenten ons leert dat deze criteria te weinig resultaat opleveren en de gemeente kiest ervoor dat op termijn alle huurwoningen conform zijn.

De verhuurder krijgt zekerheid dat zijn woning aan de minimale normen voldoet. Na investering om een geldig conformiteitsattest te bekomen, blijft de financiële waarde van het pand hoog. Bovendien staat de verhuurder met een conformiteitsattest sterker tegenover een malafide huurder. Het huurdecreet stelt immers dat, indien men een conformiteitsattest

van minder dan 3 maanden heeft bij aanvang van een huurcontract, er een vermoeden van goede woningkwaliteit is.

De huurder heeft zekerheid dat hij een woning van goede woningkwaliteit huurt en, indien van toepassing, hij recht heeft op bepaalde tegemoetkomingen.

De dienst omgeving kent volgende situaties waarin gebleken is dat de woonkwaliteitsproblematiek vaak aanwezig is en waarvan de aanpak dus best prioritair gebeurt:

- bij het aanvragen van registratie van een constructie als tweede verblijf. Er stellen zich regelmatig problemen op het vlak van gezondheid en veiligheid bij tweede verblijven. Woningen die als tweede verblijf worden gebruikt moeten voldoen aan de Vlaamse Codex Wonen.
- vergunde opgesplitste ééngezinswoningen vertonen vaak meerdere kwaliteitsgebreken vooral wat toegankelijkheid wooneenheid en meters van nutsvoorzieningen en afwerking betreft. Vaak betreft het een huurwoning na opsplitsing.

De gemeente kent veel oudere huurwoningen: voor 1850 – 1939: **130**; tussen 1940 en 1989: **125**; tussen 1991 en 2019: **155** (volgens de cijfers van de provincie van 2019).

De gemeente wil op termijn dat alle woningen die verhuurd of ter beschikking gesteld worden een conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Aangezien dat de beschikbaarheid van een technisch adviseur voor de gemeente 0,28 VTE bedraagt is een fasering afhankelijk van het bouwjaar van de verhuurde woning nu niet mogelijk.

Er is geen exact cijfer van het aantal inschrijvingen in huurwoningen daar veel aanvragen voor inschrijving via mail gebeuren. Alleen bij aanvragen via het loket wordt de vraag of het een huurwoning betreft gesteld. Dit zal in de toekomst aangepast worden. Voorlopig gaan we uit van een 50-tal inschrijvingen van huurders op jaarbasis.

Het is bekend dat vooral oudere woningen gebreken vertonen die een probleem vormen voor de veiligheid, gezondheid en/of comfort van de bewoners. Daarom worden nieuwe woningen in de eerste fase van de verplichting niet mee opgenomen.

Ook woningen verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij of een lokaal bestuur worden in de eerste fase niet opgenomen in de verplichting daar de betrokkenen hun verantwoordelijkheid tegenover huurders moeten opnemen. Tevens is hier een wijziging op til en zal er in de toekomst één woonactor in de gemeente aanwezig zijn.

Voorgaande uitsluitingen zijn nodig om de uitvoering van de verplichting mogelijk te maken binnen de tijdsbesteding van het woonproject.

Op het einde van de rit zullen ook zij een conformiteitsattest dienen voor te leggen.

Tevens is de verwachting dat het aantal meldingen van huurders vermindert wanneer een conformiteitsattest verplicht is gesteld.

Volgens het BVR 24/05/2019 en het nieuw model van technisch verslag dat van toepassing is vanaf 1 januari 2021 zijn de vereisten en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

- 1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- 2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
- 3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De gewestelijke ambtenaar adviseert bij:

- aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II de woning ongeschikt te verklaren;
- bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III de woning onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren.

Een conformiteitsattest is normaal 10 jaar geldig. Een woning met meerdere kleine gebreken of met vocht schade kan voor de bewoner erg hinderlijk zijn en de schade kan in de volgende jaren uitbreiden wanneer niet het noodzakelijke herstel gebeurt. Een beperking van de geldigheidsduur aan de hand van objectieve criteria zoals het aantal gebreken van categorie I kan in de toekomst in een apart gemeentelijk reglement vast gelegd worden.

Wanneer een conformiteitsattest verplicht wordt gesteld, zonder verdere sancties, dan blijkt dat ongeveer 60% van de eigenaars / verhuurders geen aanvraag doet, zelfs nadat ze via een brief na een nieuwe inschrijving hiertoe aangespoord werden..

Vaak is de woning niet conform bij een 1^{ste} conformiteitsonderzoek en is opvolging en een 2^{de} onderzoek nodig.

Om het aanvragen van een conformiteitsattest te stimuleren en de conformiteit bij aanvraag te verhogen wordt:

- hoog ingezet op het informeren en het sensibiliseren van verhuurders;
- een conforme woning beloond door het toekennen van een kwaliteitslabel;
- er geen behandelingskosten gevraagd voor een woning die bij een 1^{ste} onderzoek conform is;

Het invoeren van een nieuwe verplichting ten aanzien van verhuurders, kan ertoe leiden dat een deel van de verhuurders afhaakt en hun woning te koop zetten, waardoor er een verdere inkrimping van de huurmarkt is. Er wordt begeleiding aangeboden inzake het aanpakken van de vastgestelde gebreken en het aanvragen van bepaalde premies om de inkrimping tot een minimum te beperken. Huurders van goedkope woningen in zeer slechte staat moeten naar de sociale huurmarkt of de conforme private huurmarkt toegeleid worden.

De gemeente wil verhuurders stimuleren om hun woning aan een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) te verhuren en zo een bijdrage te leveren aan het recht op wonen van de meest kwetsbaren. Indien een SVK een conformiteitsonderzoek bij de gemeente aanvraagt, is de behandelingskost gratis.

Een verordening betreffende het conformiteitsattest geldt pas vanaf goedkeuring door de Vlaamse regering.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Argumentatie:

De gemeente wil de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt verbeteren.

Volgens het optimalisatiedecreet is een “conforme woning” een woning die geen enkel gebrek qua veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit en brandveiligheid vertoont.

Volgens de wijziging in het Vlaams Woninghuurdecreet moet het gehuurde goed beantwoorden aan de vereiste conformiteit.

De conformiteit van een woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats kan blijken uit het conformiteitsattest op basis van de basisvereisten van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting volgens de Vlaamse Wooncode.

Momenteel zijn er 17 conformiteitsattesten uitgereikt op een totaal van 390 huurwoningen. Het feit dat eigenaars / verhuurders dit reeds op eigen initiatief kunnen aanvragen is niet voldoende. Daarom wordt ingezet op het uitreiken van een kwaliteitslabel bij de aflevering van een conformiteitsattest.

De verordening en vooral de uitvoering ervan heeft een grote impact voor alle betrokken, daarom dient ze geëvalueerd te worden in 2023.

Na beraadslaging,

Besluit

Artikel 1:

Voor de toepassing van deze verordening worden volgende definities gehanteerd:

- 1° **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. een mail met ontvangst- en leesbevestiging;
- 2° **Conformiteitsattest:** het attest vermeldt de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 5, §1 en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1. van de Vlaamse Wooncode;
- 3° **Hoofdverblijfplaats:** de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft zoals omschreven in artikel 2, 10° van de Vlaamse Wooncode;
- 4° **Houder van het zakelijk recht:** de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning; zoals omschreven in artikel 2, 10° van de Vlaamse Wooncode;
- 5° **Kamer:** een woning waarin een toilet, een bad of douche, of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt zoals omschreven in artikel 2, 10° quinquies van de Vlaamse Wooncode;
- 6° **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals omschreven in artikel 2, §1, 31° van de Vlaamse Wooncode;
- 7°

Artikel 2: Verplichting

§ 1. Voor **elke nieuwe verhuring en nieuwe terbeschikkingstelling** als hoofdverblijfplaats moet de eigenaar / verhuurder voor elke wooneenheid een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen. De verplichting geldt gefaseerd op basis van de leeftijd van de woning volgens onderstaand schema:

- 2021 - 2022: woningen van 30 jaar en jonger (bouwjaar 2019 tot 1991)
- 2023 – 2024: woningen van 80 jaar en jonger (bouwjaar 2019 tot 1940)
- 2025 - 2026: woningen van voor 1850 (bouwjaar 2019 tot voor 1850)

Worden vrijgesteld van deze verplichting:

- Nieuwe woningen jonger dan 20 jaar (tot en met bouwjaar 2000);
- De woningen verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij (niet sociaal verhuurkantoor) en lokale besturen.

§2 in volgende gevallen wordt een conformiteitsattest verplicht gesteld:.

- na het creëren van bijkomende wooneenheden door opsplitsing van een bestaande ééngezinswoning, vergund na het in werking treden van deze verordening. De verplichting geldt zowel voor de bijkomende wooneenheden als voor de bestaande ééngezinswoning indien de oppervlakte daarvan gewijzigd werd;
- na de aanvraag van een registratie van een woning als tweede verblijf.

§ 3. **Vanaf 2032** moet elke eigenaar / verhuurder die een woning **verhuurt of ter beschikking stelt** als hoofdverblijfplaats voor elke wooneenheid een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

§ 4. Elke eigenaar of verhuurder. dient voor elke wooneenheid een conformiteitsattest aan te vragen **binnen een periode van 60 dagen** na de verplichting zoals vermeld in § 1, § 2 en § 3 wanneer er geen geldig conformiteitsattest aanwezig is.

§ 5. Het voorleggen van een geldig conformiteitsattest dient te gebeuren op aanvraag van de gemeente.

§ 6. Elke eigenaar / verhuurder kan spontaan een conformiteitsattest aanvragen ongeacht de ouderdom van het pand of nieuwe verhuring. Het conformiteitsattest zal dan kosteloos afgeleverd worden

Artikel 3: Aanvraag

§ 1. De aanvraag dient te gebeuren online via het daartoe bestemde aanvraagformulier op de gemeentelijke website.

§ 2. Indien het aanvraagformulier onvoldoende gegevens bevat, dan wordt de aanvraag als onontvankelijk beschouwd. De aanvrager wordt hiervan binnen de 14 dagen schriftelijk op de hoogte gebracht, waarbij hem gemeld wordt welke bijkomende documenten en/of gegevens ingediend moeten worden.

§ 3. Indien de woning waarvoor een conformiteitsattest wordt aangevraagd, reeds bewoond is, dan dient de aanvrager de bewoner vooraf op de hoogte te brengen van de aanvraag van het conformiteitsattest en het onderzoek dat hieruit voortvloeit.

§ 4. De overdrager van het zakelijk recht van de woning die valt onder de verplichting van artikel 2 moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat de woning moet voldoen aan de gemeentelijke verordening conformiteitsattest. Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- Naam, adres, telefoonnummer en eventueel mailadres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- Datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- Nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning.

§ 5. De burgemeester neemt zijn beslissing binnen 60 dagen na ontvangst van het verzoek. Als de toegang tot de woning binnen deze termijn tweemaal werd geweigerd, zonder een afdoende reden, dan vervalt het verzoek..

De burgemeester geeft het conformiteitsattest als uit het conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning voldoet aan de 'criteria van conformiteit':

- Er zijn geen gebreken van categorie II en categorie III in de woning aanwezig;
- De woning voldoet aan de rookmeldersverplichting;

§ 6. Samen met het conformiteitsattest ontvangt de aanvrager een kwaliteitslabel.

Artikel 4: Beroepsprocedure bij het niet tijdig afleveren

Bij weigering van het conformiteitsattest, of als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de 60 dagen, kan de aanvrager een conformiteitsonderzoek vragen aan Wonen-Vlaanderen. Hij moet dat doen binnen 30 dagen na ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de beslissingstermijn, en op dezelfde manier als het verzoek bij de gemeente.

Artikel 5: Kostprijs, Betaling en invordering

§ 1. Het behandelen van een aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest is gratis wanneer:

- een conformiteitsattest kan afgeleverd worden na een 1^{ste} onderzoek;
- een eigenaar / verhuurder spontaan een conformiteitsattest aanvraagt ongeacht de ouderdom van het pand of nieuwe verhuring;
- de aanvraag gebeurt door een erkend sociaal verhuurkantoor als toekomstige of effectieve onderverhuurder.

In alle andere situaties zijn de kosten voor het behandelen van een aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest:

- 90 euro voor een zelfstandige woning;
- 90 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15 euro per kamer, met een maximum van 1.750 euro per gebouw.

De bedragen in euro, vermeld in bovenstaande, worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex, conform de volgende formule:

Nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex (Gezondheidsindex november 2019).

§ 2. Na de opmaak van het conformiteitsattest wordt, indien van toepassing de aanvrager uitgenodigd om de kosten zoals vermeld in artikel 4 te betalen. De kosten worden contant betaald tegen afgifte van een betalingsbewijs of door overschrijving op het rekeningnummer van het gemeentebestuur van Boutersem. Na betaling wordt het conformiteitsattest verstuurd naar de aanvrager.

Bij niet-betaling worden de behandelingskosten ingevorderd bij wet of decreet voorziene procedures en wordt het dossier overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 6: Beroep tegen verplichting aanvraag conformiteitsattest

§ 1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de verplichting zoals vermeld in artikel 2 § 1, § 2. en § 3 kan de eigenaar of verhuurder bij het college van burgemeester en schepenen een beroep aantekenen tegen de verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen .

Een eigenaar / verhuurder kan een beroepsschrift indienen om één van de volgende redenen:

- De woning heeft reeds een geldig conformiteitsattest;
- De woning is recentelijk verkocht;
- Er is geen bewoning in de betreffende woning, uitgezonderd bij woningen bedoelt in artikel 2. §2 ;
- De woning valt niet onder de verplichting vermeld in artikel 2. §1, § 2 en § 3.

§ 2. Het beroepsschrift moet gedateerd en ondertekend zijn en online via de gemeentelijke website of zoals vermeld in artikel 1.1° overgemaakt worden.

Het moet minstens volgende gegevens bevatten .

- De identiteit en het adres van de indiener;
- Het adres van de woning;
- Eventuele bewijsstukken dat de eigenaar / -verhuurder geen conformiteitsattest dient aan te vragen.

Als datum van het beroepsschrift wordt de datum van de indiening gehanteerd.

§ 3. Aan de indiener van het beroepsschrift wordt een ontvangstbevestiging bezorgd.

§ 4. Als het beroepsschrift niet ontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dat mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§ 5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het ontvankelijk beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending bezorgd.

§ 6. Indien het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, dan dient de eigenaar / verhuurder het conformiteitsattest alsnog aan te vragen.

Artikel 7: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking na goedkeuring van Vlaams minister van Wonen.

Artikel 8: Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.