

Gemeentelijke verordening tot het verplicht stellen van een conformiteitsattest

Juridische gronden:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid.

Het besluit van 17 juli 2020 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het besluit van 9 november 2020 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen.

Het Vlaams Woninghuurdecreet van 15 december 2019.

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

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

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;

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 kamering 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.

Voorgaande uitsluiting is 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 mensonwaardige 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. Na het invoeren van een belasting blijkt dat bijna alle betrokkenen een aanvraag indienen. Een belasting is een instrument om het aantal conforme huurwoningen te bevorderen.

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: zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° Conformiteitsattest: Het conformiteitsattest dat de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 3.1., §1, derde lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, evenals de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1., §1, vierde lid, vermeldt, zoals omschreven in artikel 3.6., §1. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° **Hoofdverblijfplaats**: zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 21° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

4° **Register ‘verplichting conformiteitsattest’**: het register bevat

1. het adres van de woning;
2. het adres en de contactgegevens van de verhuurder;
3. de datum van opname;
4. de datum van het conformiteitsattest en datum van de geldigheidsduur

5° **Kamer**: zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

6° **Woning**: zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 2: Verplichting

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

- 2022 - 2023: woningen van 30 jaar en jonger (bouwjaar 2019 tot 1991)
- 2024 – 2025: woningen van 80 jaar en jonger (bouwjaar 2019 tot 1940)
- 2026 - 2027: woningen van voor 1850 (bouwjaar 2019 tot voor 1850)

Nieuwe woningen jonger dan 20 jaar worden vrijgesteld van deze verplichting.

§2 in volgend geval wordt een conformiteitsattest verplicht gesteld:

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

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

§ 4. Elke verhuurder dient voor elke woning 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 verhuurder kan spontaan een conformiteitsattest aanvragen ongeacht de ouderdom van het pand of nieuwe verhuring. Het conformiteitsattest zal dan kosteloos afgeleverd worden

Artikel 3: 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 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 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 4: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking de dag na goedkeuring van Vlaams Minister van Wonen.

Artikel 5: Kennisgeving toezicht

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.