

UITTREKSEL - gemeenteraad - zitting van 20 juni 2022
--

<u>Aanwezig:</u>	Wim De Visscher, Voorzitter Dorien Cuylaerts, Burgemeester Bob Van den Eijnden, Nathalie Cuylaerts, Peter Janssens, Bert Vangenechten, Schepenen Lieven Van Nyen, Jack Jacobs, Stefan Maes, Diede Van Dun, Bart Van De Mierop, Zoë Wouters, Danny Eelen, Lut Backx, Kevin Druyts, Jurgen Van Leuven, Aline Maes, Sabine Fransen, Jeroen Ooms, Raadsleden Nina De Vrij, Algemeen directeur wnd.
<u>Verontschuldigd:</u>	Karl Geens, Schepen Nathalie Stoffelen, Raadslid Bart Adams, Algemeen directeur
<u>Afwezig:</u>	

De Gemeenteraad, openbare zitting

12. Betreft: GR/2022/080 - Lokaal Woonbeleid. Verordening betreffende de invoering van het verplicht conformiteitsattest. Goedkeuring.

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd, in het bijzonder artikel 40 en 41;

Gelet op de gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, in het bijzonder art. 3.1 t.e.m. 3.9;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd;

Gelet op de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, zoals gewijzigd;

Gelet op het gemeentelijk retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest van 16 december 2019;

Gelet op de gemeentelijke verordening betreffende beperkte geldigheidsduur van een conformiteitsattest van 30 november 2020;

Overwegende dat art. 3.1 §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten;

Overwegende dat de burgemeester in een conformiteitsattest kan vaststellen dat een huurwoning voldoet aan deze vereisten en aldus conform is; dat dit op eigen initiatief of op verzoek van de huurder of houder van het zakelijk recht kan gebeuren;

Overwegende dat de afgifte van een conformiteitsattest momenteel niet verplicht is;

Overwegende dat een conformiteitsattest in principe 10 jaar geldig is; dat het lokaal bestuur over een verordening beschikt waarbij de geldigheidsduur beperkt wordt tot minder dan 10 jaar in volgende situaties:

- Indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat bij een woning of kamer in minstens 1 woonlokaal of badkamer algemeen nog enkel glas aanwezig is, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 31 december 2022;
- Indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 5 jaar;

Overwegende dat het lokaal bestuur Rijkevorsel de woningkwaliteit van de huurwoningen op zijn grondgebied wenst te verbeteren door het invoeren van een verplicht conformiteitsattest bij huurwoningen; dat het lokaal bestuur op deze manier de houders van het zakelijk recht van een huurwoning wenst te stimuleren om hun goed te verbeteren op het vlak van woningkwaliteit; Overwegende dat art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht kan stellen; dat de minister over de goedkeuring ervan beslist binnen de 3 maanden na de voorlegging van de gemeentelijke verordening;

Overwegende dat het lokaal bestuur volgens de website www.provincies.incijfers.be anno 2021 1 245 huurwoningen en 3 644 eigenaarswoningen telt; dat hoewel deze cijfers eerder indicatief zijn, ze wel aantonen dat het niet realistisch is om alle huurwoningen in een tijdsbestek van enkele jaren te onderzoeken; dat de Vlaamse Codex Wonen differentiatie toelaat, o.m. in de vorm van een gefaseerde invoering van het conformiteitsattest;

Overwegende dat een gefaseerde invoering op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning voorgesteld, aangezien oudere woningen vaak grotere gebreken vertonen en op energetisch vlak vaak ondermaats scoren;

Overwegende dat op de website www.provincies.incijfers.be een overzicht teruggevonden kan worden van het aantal woongelegenheden naar bewoningsvorm en bouwjaar; dat dit op gebied van huurwoningen volgende resultaten geeft:

- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar t.e.m. 1970, bewoond door huurder: 373;
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1971 t.e.m. 2000, bewoond door huurder: 334;
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 2000 t.e.m. 2021, bewoond door huurder: 580;

Overwegende dat het lokaal bestuur tevens wenst om de conformiteitsattesten enkel te verplichten bij nieuwe verhuringen, te huur of ter beschikkingstellingen; overwegende dat zowel het bouwjaar van de woningen als de datum van de huurovereenkomsten objectieve criteria zijn, die een gefaseerde invoering rechtvaardigen; dat de beperking tot nieuwe verhuringen onder meer gemotiveerd kan worden door:

- De impact op gebied van organisatie en kostprijs: De invoering van een verplicht conformiteitsattest voor alle huurwoningen t.e.m. 2021 zou impliceren dat er in een periode van 2 jaar in meer dan 1 245 woningen woningonderzoeken en eventuele hercontroles) dienen te gebeuren;
- Niet alle huurders wensen geconfronteerd te worden met een conformiteitsonderzoek in de door hun gehuurde woning en de eventuele gevolgen ervan;

Overwegende dat het lokale bestuur het belangrijk acht dat ook sociale huurwoningen voldoen aan de minimale normen van de Vlaamse Codex Wonen; dat dit niet wegneemt dat er een apart traject wordt uitgestippeld voor het sociaal huurpatrimonium; dat elke woonactor reeds een aantal woningkenmerken in kaart brengt voor elke sociale huurwoning en dit met het oog op de renovatieplanning; dat het daarnaast ook vanuit praktische overwegingen gerechtvaardigd is om een apart traject af te spreken voor sociale huurwoningen; dat er bv. na renovatie van een project een woningonderzoek kan gebeuren bij al deze woningen; dat dit afzonderlijk traject voor het sociaal woonpatrimonium binnen het lokaal woonoverleg verder wordt vastgelegd.

Overwegende dat de gefaseerde invoering van een verplicht conformiteitsattest een proactieve strategie is om te controleren of woningen conform zijn; dat de normen zelf inzake conformiteit voor het hele grondgebied van toepassing zijn en blijven, ook wanneer er voor de woning in kwestie (nog) geen verplicht conformiteitsattest ingesteld is; dat de gefaseerde invoering geen nieuwe normen inzake kwaliteit creëert; dat de gefaseerde invoering houders van het zakelijk recht - zowel private als sociale - niet ontslaat van de verplichting steeds conforme woningen te verhuren of ter beschikking te stellen; dat de bestaande initiatiefrechten van huurder, houder van het zakelijk recht of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen onverminderd blijven bestaan; dat de gefaseerde invoering van het conformiteitsattest door het lokaal bestuur nooit ingeroepen kan worden om dergelijk verzoek te weigeren;

Overwegende dat aan het uitvoeren van woningonderzoeken een kost verbonden is; dat een deel van de kosten potentieel verhaald kan worden op de aanvrager middels een retributie; dat de retributie behouden kan blijven als het conformiteitsattest verplicht is;
Gelet op de diverse besprekingen betreffende de invoering van het verplicht conformiteitsattest;
Gelet op de bespreking;

Besluit met eenparigheid van stemmen:

Art.1.- Voor elke woning die verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, moet de houder van het zakelijk recht een conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Als houder van het zakelijk recht wordt beschouwd: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

Deze verplichting geldt voor:

- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2023 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1970 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2025 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 2000 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2027
- Alle verhuringen vanaf 1 januari 2029 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1970 of vroeger;
- Alle verhuringen vanaf 1 januari 2031 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 2000 of vroeger;
- Alle verhuringen vanaf 1 januari 2033

Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor woningen die worden verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld door de woonmaatschappij. Met de woonmaatschappij wordt in het kader van het lokaal woonoverleg een plan van aanpak uitgewerkt over een fasering op maat. Zolang de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen woningen verhuren, te huur of ter beschikking stellen, worden zij voor de toepassing van deze bepaling gelijkgesteld met de woonmaatschappij.

Art.2.- Houders van het zakelijk recht van een woning die conform deze verordening over een conformiteitsattest moeten beschikken, zijn verplicht om het conformiteitsattest aan te vragen. Zolang niet aan deze verplichting voldaan is, wordt er een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het conformiteitsattest aan te vragen. Inbreuken op de verplichting tot aanvragen van een conformiteitsattest worden beboet met een gemeentelijke administratieve sanctie van 350 euro.

Art.3.- Dit reglement treedt, na goedkeuring door de gemeenteraad, in werking na goedkeuring door de bevoegde minister.

Aldus gedaan te Rijkevorsel, in zitting datum als boven.

De Algemeen directeur wnd.
(wg.) Nina De Vrij

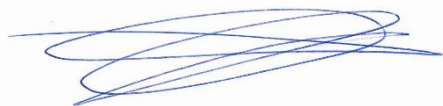
De Voorzitter,
(wg.) Wim De Visscher

Voor eensluidend uittreksel:

Op bevel :

De Algemeen directeur wnd.,

De Voorzitter,



Nina De Vrij



Wim De Visscher