

Adinda Claessen, voorzitter van de gemeenteraad

Bart Clerckx, burgemeester

Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne,
Mattias Bouckaert, schepenen

Aanwezig:

Francis Van Biesbroeck, Maggy Steeno, Paul Vleminckx, Tom Teck, Patrice
Lemaitre, Mark Binon, Josien Van Dyck, Fien Gilijs, David Huygens, Diana
Bulens, Bram Holemans, Gerrit Versyck, An Geets, Paul Pues, raadsleden
Marijke Pertz, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

484/625.3 - Gemeentelijke verordening tot het verplicht stellen van een conformiteitsattest - wijziging reglement

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 2018 Gemeentelijk retributiereglement conformiteitsattesten.

Het besluit van de burgemeester van 11 januari 2021 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.

Het besluit van de gemeenteraad van 28 september 2021 tot invoering van het reglement op de conformiteitsattest.

Feiten en context

De gemeente Oud-Heverlee diende op 25 oktober 2021 bij de minister bevoegd voor het woonbeleid een schriftelijk verzoek in, ontvangen op 25 oktober 2021, om de verordening van 28 september 2021 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest, goed te keuren. Dit regelement werd door de minister voorwaardelijk goedgekeurd, dit werd aan de gemeente ter kennis gebracht op 22 maart 2022. In artikel 2, §1 en in artikel 2, §4 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement wordt de term "eigenaar/verhuurder" gebruikt. Deze term is onvoldoende duidelijk, want een verhuurder is niet noodzakelijk eigenaar van een woning die hij verhuurt. Uit het ter goedkeuring voorgelegde reglement blijkt ook niet of de verplichting Pagina 2 van 3 wordt opgelegd aan de eigenaar, de verhuurder of beide. Bijgevolg kan het gebruik van de term "eigenaar/verhuurder" niet worden goedgekeurd. Artikel 2, §7 stelt dat "het verzoek voor de aflevering van een conformiteitsattest dient te gebeuren volgens de aanvraagprocedure zoals vermeld in artikel 3.6, 3. 7 en 3. 8 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De aanvraag kan online gebeuren via het daartoe bestemde

aanvraagformulier op de gemeentelijke website”. Huisvesting is een gewestelijke bevoegdheid en de gemeente is decretaal gemachtigd om het conformiteitsattest verplicht te stellen en de geldigheidsduur ervan te bepalen. Deze machtiging laat niet toe om de aanvraagprocedure voor het conformiteitsattest zoals vermeld in voornoemde artikel 2, §7 bij gemeentelijke verordening te regelen. Dit artikel kan bijgevolg niet worden goedgekeurd. De voornoemde verordening is voor het overige in overeenstemming met de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dit nieuwe voorstel van verordening houdt rekening met de opmerkingen van de minister op het eerste voorstel, te weten:

De term “eigenaar / verhuurder” vervangen door “verhuurder”

Schrappen van art2§7

Voor de definities van conformiteitsattest, hoofdverblijfplaats, kamer en woning kan er beter gewoon telkens worden verwezen naar de definitie uit de VCW van 2021, met overeenstemmend artikel, paragraaf, lid,... Dan blijft de definitie ook steeds stroken met de VCW, ook wanneer er in de toekomst wijzigingen zouden gebeuren aan de definities van die begrippen. Andere definities of het letterlijk overnemen van de tekst van de definities is wel mogelijk, zolang ze binnen de context van de VCW blijven.

Intergemeentelijk project Wonen aan de Velp

Wat beleidsprioriteit 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 “Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving” betreft, heeft de gemeente zich ertoe verbonden de aanvullende activiteit **AA 2_2. : Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties**, uit te voeren. Het intergemeentelijk project Wonen aan de Velp, werd door Vlaams minister Matthias Diependaele via een ministerieel besluit op 12 december 2019 goedgekeurd en dit goedgekeurd project omvat voor Oud-Heverlee die aanvullende actie AA 2_2.

Elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, aan de vereisten van brandveiligheid en moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders. Volgens artikel. 3.2.van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht stellen. Hierdoor kiest een gemeente ervoor dat op termijn alle huurwoningen conform zijn.

Meerdere voordelen voor verplichting conformiteitsattest

De verhuurder krijgt zekerheid dat zijn huurwoning aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten 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 oud 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.

Situatie huurwoningen Oud-Heverlee

De gemeente kent veel oudere huurwoningen: voor 1850 – 1930: 108; tussen 1931 en 1960: 104; tussen 1961 en 1980: 165, tussen 1981 en 2000: 109, tussen 2001 en 2019: 165 (volgens de cijfers van de provincie van 2019).

Volgens de gegevens van Provincie in cijfers zijn er op 01/01/2020 ongeveer 803 huurovereenkomsten in Oud-Heverlee.

Procedure conformiteitsattest

Volgens de Vlaamse Codex Wonen 2021 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.

Het onderzoek naar de veiligheidsnormen ikv het conformiteitsattest gebeurt door de medewerkers, in casu de wooncontroleur, van het intergemeentelijk project Wonen aan de Velp, dus IGO. Bij de juridische gronden staat de aanstelling van de technisch adviseur vermeld, de concrete aanpak is een gemeentelijke kwestie en is in afspraak met het woonproject, alle acties van opname in het register, aanschrijven eigenaar, onderzoek, verwerking en opvolging worden door het woonproject uitgevoerd. Er zijn geen extra taken voor de gemeente OH, behoudens de incohiering van en inning van de gemeentelijke belasting op het niet beschikken over een geldig conformiteitsattest.

Om er zeker van te zijn dat medewerkers van het intergemeentelijk project Wonen aan de Velp de workload aankunnen, is gekozen voor een fasering van de verplichting van een conformiteitsattest, afhankelijk van het bouwjaar van de huurwoning. Deze fasering zorgt voor een ingeschatte goede beheersing en dito resultaat.

Onder woning wordt conform de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verstaan: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Volgens de Vlaamse Codex Wonen is een 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 (omschreven in artikel 1.3. §1, 25°). Een kamer behoort dus steeds tot een woning.

In die zin moet ook artikel 2 van de verordening begrepen worden: het is de leeftijd van de woning die bepalend is voor de gefaseerde verplichting.

Voor een kamer die apart verhuurd wordt binnen een verhuurde woning, is een apart technisch verslag nodig. Vandaar dat ook vergoeding van 90 euro voor het behandelen van een aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest aan de orde is.

Geldigheidsduur conformiteitsattest

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is omschreven in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De normale geldigheidsduur is 10 jaar na de afgifte van het conformiteitsattest. Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege indien:

- 1° aan de woning werkzaamheden uitgevoerd worden als vermeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet;
- 2° de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt
- 3° de woning onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- 4° er voor de woning een proces-verbaal als vermeld in artikel 3.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, opgesteld wordt;

Verordening die anticipeert op diverse situaties

De verordening houdt rekening met een aantal situaties en is afgestemd op de regeling inzake leegstand.

Een conformiteitsattest is nodig vanaf ter huurstelling of verhuring, ook van een leegstaande woning. Als er al een leegstandstaks aan de orde is, volgt na 6 maanden bewoning de schrapping uit het leegstandsregister, dus met terugwerkende kracht, op datum van verhuur.

Een conformiteitsattest moet niet altijd voorgelegd worden aan de huurder bij aanvang van de huur, enkel wanneer er al een conformiteitsattest is, moet dit logischerwijze aan de huurder gemeld worden.

In het geval van een weigering van een attest, kan de verhuurder het nodige herstel doen zodat alsnog een conformiteitsattest kan afgeleverd worden. Wanneer een woning niet veilig is of ongezond is kan ze niet verhuurd worden,

De gemeente kan de evolutie van de huurmarkt opvolgen. Een gemeente weet dat een bepaald pand op de huurmarkt komt vanaf het moment dat huurders zich melden bij dienst burgerzaken voor inschrijving bevolkingsregister. Vandaar dat eigenaars 3 maanden de tijd hebben om zich in orde te stellen. Daarom zet de gemeente OH in samenwerking met de medewerkers van het project Wonen aan de Velp in op het sensibiliseren en informeren zodat eigenaars het vrijwillig aanvragen voordat de verplichting tot conformiteitsattest ingaat.

Toekomstig beleid rond conformiteitsattest

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

- hoog ingezet op informeren en sensibiliseren van verhuurders;
- er geen behandelingskost - vergoeding (of retributie) gevraagd wanneer de aanvraag vrijwillig gebeurt én de woning bij een 1^{ste} onderzoek conform is;
- en tenslotte kan ook een belasting geheven worden op het niet beschikken van een geldig conformiteitsattest daar waar het verplicht is;

Het invoeren van een nieuwe verplichting ten aanzien van verhuurders, zou ertoe kunnen leiden dat een deel van de verhuurders afhaakt en hun woning te koop zet, waardoor er een verdere inkrimping van de huurmarkt is. De gemeente OH kiest daarom voor enkele maatregelen om deze eventuele inkrimping van de markt tegen te gaan:

1. er wordt door de gemeente via het intergemeentelijk project Wonen aan de Velp evenwel hoog ingezet op begeleiding inzake het aanpakken van de vastgestelde gebreken en het aanvragen van bepaalde premies om de inkrimping van de huurmarkt tot een minimum te beperken. De wooncontroleur spoort de verhuurders aan over te gaan tot herstel en de woonconsulente geeft info over mogelijke premies van Fluvius, Wonen-Vlaanderen en de provincie. Huurders van goedkope woningen in zeer slechte staat worden via de begeleiding naar de sociale huurmarkt of de conforme private huurmarkt toegeleid.
2. de vergoeding voor het behandelen van een aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest **is gratis in eerste lijn**, in casu wanneer:
 - a) een conformiteitsattest kan afgeleverd worden na een 1^{ste} onderzoek;
én
de aanvraag vrijwillig gebeurt, dus niet valt onder de verplichting vermeld in artikel 2, §1 of §2.
 - b) de woning een sociale huurwoning betreft.

De gemeente wil via de vrijstelling van vergoeding voor sociale huurwoningen dus ook verhuurders stimuleren om hun woning aan een erkend SVK te verhuren en zo een bijdrage te leveren aan het recht op wonen van de meest kwetsbaren en aan de realisatie van het bindend sociaal objectief inzake sociale woningen.

Het bestraffen van een verplichting met een heffing is juridisch problematisch, zoals blijkt uit arrest nr. 228.985 van de Raad van State van 30 oktober 2014 en uit arrest nr. 236.487 van de Raad van State van 22 november 2016). Omdat voorlopig een GAS-boete maar één keer kan

opgelegd worden, voor een maximumbedrag van 350 euro, is geopteerd om geen heffing of boete te verbinden aan het niet voldoen van de verplichting.

Inwerkingtreding en communicatie

Deze verordening betreffende het conformiteitsattest geldt pas vanaf goedkeuring door de Vlaamse regering of haar gemachtigde.

Er is een plan van aanpak rond communicatie richting eigenaars van een huurwoning in uitwerking om de verordening tijdig te communiceren.

Argumentatie

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

Volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een “conforme woning” een woning die geen enkel gebrek als vermeld artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vertoont.

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

De conformiteit van een woning die verhuurd wordt of te huur 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 Codex Wonen van 2021.

Momenteel zijn er in Oud-Heverlee 28 conformiteitsattesten uitgereikt op een totaal van 678 huurwoningen. Het feit dat eigenaars / verhuurders dit reeds op eigen initiatief kunnen aanvragen is niet voldoende.

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

Op termijn streeft de gemeente ernaar dat alle huurwoningen conform zijn.

De financiële toestand van de gemeente.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

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 een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van de leeftijd van de woning volgens onderstaand schema:

- 2022 - 2023: woningen van 90 jaar (bouwjaar voor 1930)
- 2024 – 2025: woningen van 60 jaar en ouder (bouwjaar voor 1960)
- 2026 - 2027: woningen van 40 jaar en ouder (bouwjaar voor 1980)
- 2028 – 2029 woningen van 20 jaar en ouder (bouwjaar voor 2000)
- 2030 – 2031 woningen van bouwjaar voor 2021.

§2. Vanaf 2033 moet elke verhuurder die een woning verhuurt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

§3. De woningen die onder de verplichting van §1 of §2 vallen worden opgenomen in een register. Als opnamedatum geldt de datum van de inschrijving van de huurder of huurders in het bevolkingsregister. Wanneer er geen inschrijving is geldt de datum van de nieuwe verhuring of de terbeschikkingstelling.

§4. De verhuurder wordt door de gemeente per beveiligde zending op de hoogte gebracht van opname in het register 'verplichting conformiteitsattest'.

§5. Elke verhuurder dient voor de woning die onder de toepassing valt van §1 of §2, over een geldig conformiteitsattest te beschikken binnen een periode van 90 dagen ingaand de dag na de datum van de beveiligde zending zoals vermeld in §4.

§6. De overdrager van het zakelijk recht van de woning die valt onder een verplichting zoals vermeld in §1 of §2, moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat de woning moet voldoen aan de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten. 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 mededeling bevat minstens de volgende gegevens:

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

Artikel 3 vergoeding

§1. De vergoeding voor het behandelen van een aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest is gratis wanneer:

- a) een conformiteitsattest kan afgeleverd worden na een 1^{ste} onderzoek;
- én
- de aanvraag vrijwillig gebeurt, dus niet valt onder de verplichting vermeld in artikel 2, §1 of §2.
 - b) de woning een sociale woning betreft.

In alle andere situaties is de vergoeding voor het behandelen van een aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest:

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

De bedragen worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex zoals vermeld in artikel 3.9 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. Na de opmaak van het conformiteitsattest wordt, indien van toepassing, de aanvrager uitgenodigd om de vergoeding zoals vermeld in §1 te betalen. De kosten worden contant betaald tegen afgifte van een betalingsbewijs of door overschrijving op het rekeningnummer van het gemeentebestuur van Oud-Heverlee. Na betaling wordt het conformiteitsattest verstuurd naar de aanvrager.

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

Artikel 4: Deze verordening treedt in werking de dag na goedkeuring door de Vlaamse regering of haar gemachtigde.

Artikel 5: Het gemeentelijk retributiereglement inzake conformiteitsattesten van 26 juni 2018 wordt vanaf de datum bedoeld in artikel 4 opgeheven.

Artikel 6: Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz
algemeen directeur

Adinda Claessen
voorzitter van de gemeenteraad