

Kris Debruyne, voorzitter van de gemeenteraad

Bart Clerckx, burgemeester

Francis Van Biesbroeck, Patrice Lemaitre, Katrien Timmermans, Tom Teck,
Tine Eerlingen, schepenen

Aanwezig:

Alexander Binon, Mattias Bouckaert, Jos Rutten, Maggy Steeno, Adinda
Claessen, Hanna Van Steenkiste, Mark Binon, Fien Gilijs, Arnout Arts, Wim
Aertsen, Annick Minnoye, Jean Louis Vertongen, Jenna Auwerx, Bart
Ponsaerts, 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 en uitvoeringsbesluiten.

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 wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019.

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.

Het besluit van de gemeenteraad van 26 april 2022 mbt gemeentelijke verordening tot het verplicht stellen van een conformiteitsattest - wijziging reglement.

Feiten en context

Gefaseerde invoering verplichting conformiteitsattest

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt dat een woning niet te huur gesteld, verhuurd of ter beschikking gesteld mag worden wanneer zij niet voldoet aan de minimale vereisten op het gebied van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Het conformiteitsattest is een officieel document dat aantoont dat een woning aan deze minimale kwaliteitsnormen voldoet.

Op basis van artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen kan een gemeenteraad bij verordening een conformiteitsattest binnen haar grondgebied verplicht stellen en bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijkse terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen. De gemeente Oud-Heverlee kiest voor een gefaseerde invoering van het conformiteitsattest bij nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen zodat op termijn alle (huur)woningen binnen haar grondgebied conform zijn.

Het beschikken over een conformiteitsattest biedt aan de verhuurder of ter beschikkingsteller en de bewoner het voordeel dat bij aanvang van verhuur wordt gegarandeerd dat de woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.

Procedure conformiteitsonderzoek

De conformiteitsonderzoeken in Oud-Heverlee gebeuren door erkende woningcontroleurs van het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Wonen aan De Velp'. Tijdens een controle ter plaatse beoordeelt een woningcontroleur de woning op de kwaliteitseisen en maakt hierbij gebruik van het model technisch verlag woningkwaliteit dat van toepassing is vanaf 1 januari 2021. Dit technisch verslag bevat 3 categorieën van gebreken:

1. Categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2. 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. 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 woningcontroleur adviseert bij:

- aanwezigheid van meer dan 6 gebreken van categorie I of minstens 1 gebrek van categorie II om de woning ongeschikt te verklaren;
- aanwezigheid van minstens 1 gebrek van categorie III om de woning onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren.

In het geval dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is, wordt een conformiteitsattest toegekend. Voor een kamer, is een apart technisch verslag nodig.

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. De geldigheid van het conformiteitsattest vervalt eerder wanneer aan een of meerdere van volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. aan de woning worden werkzaamheden uitgevoerd als vermeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet;
2. de woning wordt ongeschikt of onbewoonbaar verklaard;
3. de woning wordt onbewoonbaar verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
4. voor de woning wordt een proces-verbaal opgesteld als vermeld in artikel 3.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
5. een termijn van 10 jaar verstreken is na de afgifte van het conformiteitsattest.

Toekomstig beleid rond conformiteitsattest

Het invoeren van een verplichting ten aanzien van verhuurders en ter beschikkingstellers, zou ertoe kunnen leiden dat een deel van de verhuurders afhaakt en hun woning te koop zet. Dit zou kunnen leiden tot een verkleining van de huurmarkt. De gemeente Oud-Heverlee neemt daarom volgende maatregelen om het aanvragen van een conformiteitsattest te stimuleren en de conformiteit bij aanvraag te verhogen:

1. Informeren en ondersteunen van verhuurders: er wordt door de gemeente via het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Wonen aan de Velp' ingezet op begeleiding bij het aanpakken van vastgestelde gebreken en ondersteuning bij het aanvragen van premies voor herstel en renovatie. De woningcontroleur zet de verhuurders aan tot

herstel en de woonenergieconsulent geeft info over mogelijke premies. Verhuurders kunnen bij partners van 'Wonen aan de Velp' terecht voor renovatiebegeleiding.

2. In specifieke gevallen wordt er geen vergoeding gevraagd voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Deze gevallen worden verder verduidelijkt in de verordening.

De gemeente kiest ervoor om in deze fase nog geen sanctie op te leggen bij het niet naleven van de verplichting uit deze verordening. De optie tot sanctionering kan later worden herbekeken op basis van de eerdere resultaten van de gefaseerde invoering van conformiteitsattesten.

Argumentatie

De gemeente wil de kwaliteit van het woningpatrimonium op de huurmarkt verbeteren. Op termijn streeft de gemeente ernaar dat alle (huur)woningen conform zijn.

Volgens 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 kan blijken uit het conformiteitsattest.

Het beschikken over een conformiteitsattest wordt verplicht vanaf de volgende regeerperiode van de Vlaamse regering.

De gemeente kreeg positief advies van Wonen in Vlaanderen.

Volgende aanpassingen ten opzichte van het vorige reglement werden doorgevoerd:

Bij artikel 2: in vorige reglement werd het jaar 2033 genomen als jaar waarop elke verhuurder een CA zou moeten hebben, dit werd aangepast naar 3032 zodat dit meteen aansluit op het einde van de fasering in 2031.

Bij artikel 3: het deel rond vrijstelling van vergoeding werd leesbaarder gemaakt; het conformiteitsonderzoek ook gratis gemaakt in geval van: (1) vrijwillige aanvraag buiten de verordening en (2) bij sociale verhuur. In het vorige reglement was het voor verhuurders enkel gratis wanneer de aanvraag vrijwillig gebeurde én ook meteen een CA kon worden afgeleverd, maar het lijkt en goede incentive voor verhuurders om het toch kosteloos vrijwillig te kunnen aanvragen.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De gemeenteraad besluit de gemeentelijke verordening en retributiereglement betreffende de verplichting van een conformiteitsattest goed te keuren.

Artikel 1: Begrippen

Voor de toepassing van deze verordening worden volgende definities gehanteerd:

1° **Beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeningswijze zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

1. een aangetekend schrijven;
2. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
3. elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

2° **Conformiteitsattest**: een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat een huurwoning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Het conformiteitsattest vermeldt de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen, en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen.;

3° **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;

4° **Kamer**: een woning waarin een toilet, een bad of douche, of een kookegelegenheid 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 1.3. §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

5° **Woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; zoals omschreven in artikel 1.3. §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen.

6° **Verhuurder**: de houder van het zakelijk recht die de woning (onder)verhuurt, te huur aanbiedt of ter beschikking stelt.

7° **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.

8° **Sociale huurwoning**: een woning die voldoet aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 1.3 §1 °49 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 2: Verplichting

§1. Voor elke nieuwe verhuring of nieuwe terbeschikkingstelling van een woning moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest, overeenkomstig artikel 3.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, kunnen voorleggen.

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

- 2022 - 2023: woningen van bouwjaar voor 1930
- 2024 – 2025: woningen van bouwjaar voor 1960
- 2026 – 2027: woningen van bouwjaar voor 1980
- 2028 – 2029 woningen van bouwjaar voor 2000
- 2030 – 2031 woningen van bouwjaar voor 2021

Vanaf 2032 moet elke verhuurder die een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

§2. Zolang niet aan de verplichting van artikel 2 §1 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 verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij onder de verplichting van artikel 2 §1 valt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

§3. Als het conformiteitsattest vervalft tijdens de periode van verhuring, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

§4. Bij verhuring zonder conformiteitsattest na het verval van een bestaand conformiteitsattest, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

§5. De woningen die onder de verplichting van artikel 2 §1 en §2 vallen, worden opgenomen in een register. Als opnamedatum geldt de datum van de inschrijving van de huurder(s) of bewoner(s) bij ter beschikkingstelling in het bevolkingsregister. Wanneer er geen inschrijving is, geldt de datum van de nieuwe verhuring of de terbeschikkingstelling.

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

§7. De overdrager van het zakelijk recht van de woning die valt onder een verplichting zoals vermeld in artikel 2 §1 en §2, moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat de woning moet voldoen aan de gemeentelijke verordening conformiteitsattest. Bovendien 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. Deze melding 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;

§8. 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 Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3: Vergoeding

§1. Er is een retributie verschuldigd van 90 euro voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek voor een woning die valt onder de verplichting van artikel 2 §1 en §2. Voor een kamer is een vergoeding van 90 euro verschuldigd, verhoogd met 15 euro per kamer, met een maximum van 1.750 euro per gebouw.

Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013).

Er is geen vergoeding verschuldigd voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek wanneer:

- de aanvraag vrijwillig gebeurt en niet valt onder de verplichting vermeld in artikel 2 §1 en §2
of
- de woning een sociale huurwoning betreft, ter bescherming van de kwetsbare huurders van deze woningen;

§2. De retributie is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht of de onderverhuurder.

§3. De vergoeding is verschuldigd van zodra er een verzoek tot afgifte van conformiteitsattest wordt ingediend. Het conformiteitsonderzoek wordt ingepland na betaling.

§4. De onbetwiste en opeisbare retributie wordt bij niet-betaling ingevorderd conform artikel 177, tweede lid, van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. De betwiste en opeisbare retributie wordt bij niet-betaling burgerrechtelijk ingevorderd.

Artikel 4: Adviesvraag

Voor deze verordening werd een verplicht, niet-bindend advies verleend door Wonen in Vlaanderen op 12/12/2025, dat gunstig was.

Artikel 5: Inwerkingtreding

De gemeentelijke verordening inzake conformiteitsattesten van 28 september 2021 zoals gewijzigd door de gemeenteraad op 26 april 2022 wordt vanaf datum van goedkeuring van deze verordening opgeheven. Deze verordening treedt vanaf datum 01/04/2026 in werking.

Artikel 6: Kennisgeving toezicht

Deze verordening wordt verzonden naar de toezichthoudende overheid.

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz
algemeen directeur

Kris Debruyne
voorzitter van de gemeenteraad