

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 28 maart 2023

Aanwezig: Jan Van de Velde, voorzitter;

Tom De Vries, burgemeester;

Eddy Soetewey, Ellen Brits, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Anne Troch, schepenen;

Anja Roofthoofd, Eddy Landuydt, Chris Ceuppens, Evelyn Ibie, Aline Jacobs, Stefan Van den

Wijngaert, Bert De Ridder, Matti De Laet, Peter Jansegers, Kristel Groeninckx, An Vermant, raadsleden;

Jo Briers, algemeen directeur

Verontschuldigd: Dorien Deckers, Tom Caluwaerts, Roxanne Leysen, raadsleden;

Chris De Clerck, vertrouwenspersoon Eddy Landuydt

Afwezig:

AGENDAPUNT:

Goedkeuring aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten 2023.

DE GEMEENTERAAD:

FEITEN EN CONTEXT

Met het besluit van de Gemeenteraad van 26 oktober 2021 wordt de gemeentebelasting ingevoerd op het ontbreken van een geldig conformiteitsattest voor de aanslagjaren 2021-2025.

WETTELIJKE MOTIVERING

Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 56 betreffende de bevoegdheden van het College van Burgemeester en Schepenen.

Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

De wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 2, paragraaf 1, en artikel 3, 3°.

Het besluit van de Gemeenteraad van 23 juni 2015 houdende de Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

Het ministerieel besluit van 17 februari 2020 houdende de goedkeuring IVLW Rivierenland.

Het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid.

Het decreet houdende de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (inzonderheid boek 3, artikel 3.1-7, 3.2 en 3.9 en deel 2 van boek 2 en art. 3.4-10).

Het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het besluit van de burgemeester van 30 augustus 2022 houdende de aanstelling van de woningcontroleurs van IGEAN.

Het besluit van de Gemeenteraad van 26 oktober 2021 houdende het reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest.

Het gemeentelijk retributiereglement inzake administratieve documenten en administratieve prestaties, jaar 2020-2025, van 17 januari 2023.

INHOUDELIJKE MOTIVERING

Het decreet over het Lokaal Bestuur neemt deel aan de Intergemeentelijke Vereniging Lokaal Woonbeleid, IVLW Rivierenland. Tijdens de zitting van 2 juli 2019 keurde de Gemeenteraad het subsidiedossier goed waardoor de gemeente akkoord is gegaan met het verderzetten van de werking

van de IVLW en het uitvoeren van de verplichte en aanvullende activiteiten, zoals vermeld in het besluit van de Vlaamse regering betreffende het Lokaal Woonbeleid van 16 november 2018. Door het onderschrijven van het subsidiedossier engageert de gemeente zich er voor om minstens de volgende activiteiten uit te voeren:

- verplichte activiteit 2_3: een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium
- aanvullende activiteit 2_2: een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties
- aanvullende activiteit 2_3: een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijk conformiteitsattesten opvolgen
- eigen voorstel: een handhavend en sanctionerend woningkwaliteitsbeleid.

Het lokaal bestuur stelt het belang van een goede woningkwaliteit voor woningen of kamers die te huur worden aangeboden of verhuurd worden aan natuurlijke personen voorop. Deze woningen of kamers op het grondgebied moeten voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Het lokaal bestuur wenst de lopende acties hierrond verder te zetten. Tijdens de Gemeenteraad van 23 juni 2015 werd er gekozen voor een verplichting om het conformiteitsattest in te voeren voor private huurwoningen. De Gemeenteraad heeft hiertoe een verordening goedgekeurd. Intussen is het wetgevend kader aangepast op basis waarvan er voorgesteld wordt de verordening aan te passen. Na een intergemeentelijke evaluatie van de verordening tijdens de stuurgroep en huisvestingsambtenarenoverleg; is er beslist om het reglement aan te passen. De verplichting van het conformiteitsattest is gefaseerd ingevoerd op basis van het afsluiten van een nieuw huurcontract en de ouderdom van de woning of kamer; dat de oudste woningen (50 jaar en ouder) eerst (2015-2019) werden gecontroleerd. Begin 2020 werd er overgeschakeld naar woningen van 40 jaar en ouder. Na evaluatie is er gekozen om de huidige fase in de verordening (woningen van 40 jaar en ouder) te verlengen tot en met 2025. Daarnaast zullen woningen van 20 jaar en jonger vrijgesteld worden van de verplichting. De huidige energetische en bouwnormen zorgen er voor dat deze woningen van behoorlijke kwaliteit zijn.

De geldigheidsduur wordt bepaald aan de hand van het aantal gebreken op het technisch verslag. De gebreken ondergebracht worden in drie categorieën in het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen:

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

Het nieuwe technische verslag van Wonen-Vlaanderen ging in voege op 1 januari 2021. De woningonderzoeker heeft meer vrijheid om in te spelen op de specifieke problemen in de (huur)woning. In de verordening wordt er, om de geldigheidsduur van een conformiteitsattest te bepalen, gewerkt met twee termijnen, namelijk 5 en 10 jaar:

- voor de woningen die minder dan of gelijk aan 4 gebreken vertonen in categorie 1, wordt een conformiteitsattest van 10 jaar afgeleverd
- de woningen met meer dan 4 gebreken (en minder dan 7 gebreken) in categorie 1, maar niet ongeschikt of onbewoonbaar zijn (geen gebreken in categorie 2 of 3), krijgen een conformiteitsattest van 5 jaar.

De conformiteit van de woningen wordt vastgesteld door bevoegde personen (woningcontroleurs), aangeduid door de burgemeester, in het daartoe bestemde aanstellingsbesluit.

De kostprijs van het conformiteitsattest wordt bepaald in het gemeentelijk retributiereglement.

Er is de mogelijkheid voor gemeenten om een conformiteitsattest te verplichten. Dat is een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. De kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in de gemeente kan op die manier in kaart gebracht, bewaakt en opgevolgd worden. De verplichting legt de verantwoordelijkheid bij de eigenaars en voor die eigenaars een aansporing en aanmoediging vormt om bewust om te gaan met de minimale kwaliteit van de woning die ze verhuren. Om de verplichting meer draagkracht te geven, wenst de gemeente de verplichting te handhaven via een gemeentelijke administratieve sanctie (GAS). Door een recente wijziging aan de Vlaamse Codex Wonen kunnen gemeenten een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting voorzien. Zolang aan de verplichting om over een geldig conformiteitsattest te beschikken niet voldaan is, kan opgelegd worden dat er jaarlijks een conformiteitsattest moet worden aangevraagd. Het niet-aanvragen van dit attest kan dan (jaarlijks) gesanctioneerd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie, zijnde een gemeentelijke administratieve geldboete van 350,00 euro. De gemeente wenst gebruik te maken van deze mogelijkheid en stelt daarom voor de huidige verordening in die zin aan te passen.

De aanpassing van de verordening conformiteitsattesten heeft op zich geen financiële gevolgen. Als niet voldaan wordt aan de verplichting om jaarlijks een conformiteitsattest aan te vragen, dan moet dit vastgesteld worden door een bevoegde vaststellende ambtenaar die deze vaststelling overmaakt aan de sanctionerend ambtenaar. Het lokaal bestuur heeft hiervoor IGEAN Milieu en Veiligheid aangesteld. De kosten voor de verwerking van deze dossiers worden aangerekend in het kader van de intergemeentelijke GAS-werking. De GAS-boete wordt rechtstreeks betaald op een rekening van de gemeente.

De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten werd besproken op het huisvestingsambtenarenoverleg IVLW Rivierenland van 10 februari 2022, 21 april 2022, 16 juni 2022, 29 september 2022 en 1 december 2022. De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten werd eveneens besproken op het Lokaal Woonoverleg van 22 september 2022 en tijdens een bijeenkomst van de stuurgroep IVLW Rivierenland van 21 oktober 2022.

FINANCIËLE IMPACT

De inkomsten van de belasting op het ontbreken van een conformiteitsattest waren voorzien in het budget van het jaar 2022 onder MJP000049, doch deze werden niet hernomen in het budget van het jaar 2023.

Na beraadslaging:

BESLISSING

éénparigheid van stemmen

Ter behandeling voor te leggen aan de Gemeenteraad van 31 januari 2023:

Artikel 1.

Het besluit van de Gemeenteraad van 26 oktober 2021 houdende 'Aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten 2021' in te trekken.

Artikel 2 – Begripsomschrijving.

Voor de toepassing van dit reglement worden onder meer volgende begrippen gebruikt:

- **aanpassing:** de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden en personen met een handicap
- **administratie:** de gemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad belast wordt met het beheer van de gemeentelijke inventaris
- **beroepsinstantie:** het College van Burgemeester en Schepenen
- **beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven
- een afgifte tegen ontvangstbewijs
- conformiteitsattest: een document uitgereikt door de burgemeester dat stelt dat de woning of kamer op dat moment voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen
- gemeentelijk ambtenaar of technisch medewerker IGEAN: de ambtenaar of medewerker die met toepassing van de regels, vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen binnen zijn ambtsgebied belast is met de opdrachten inzake woonkwaliteitsbewaking
- kamer: een woning waarvoor de sanitaire en/of de kookgelegenheid voorzien is in gemeenschappelijke ruimten van het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt
- onbewoonbare woning: een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of een gezondheidsrisico inhouden
- ongeschikte woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen
- renovatie: de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouw fysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond
- verbetering: de uitvoering van beperkte ingrepen van een woning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid, de energie-efficiëntie of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke woonomgeving
- woning: een woning is een onroerend goed of een deel ervan dat bestemd is voor de huisvesting van een gezin. Een gezin bestaat uit minstens één (dit is een alleenwonende) of meerdere natuurlijke personen, al dan niet met elkaar verwant, die gewoonlijk in de woning verblijven en er wonen en leven, ongeacht of ze er gedomicilieerd zijn of niet.

Artikel 3.

Paragraaf 1.

Elke zakelijk gerechtigde die een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, moet voor elke woning een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Paragraaf 2.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en op basis van de leeftijd van de woning of kamer:

- vanaf 1 januari 2021: woningen van 40 jaar en ouder
- vanaf 1 januari 2026: woningen van 30 jaar en ouder
- vanaf 1 januari 2029: woningen van 20 jaar en ouder.

Paragraaf 3.

Zolang niet aan deze verplichting 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 zakelijk gerechtigde bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

Artikel 4.

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag (Het technisch verslag zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid boek 3: woningkwaliteitsbewaking en het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 inzonderheid boek 3: woningkwaliteitsbewaking):

- voor woningen die minder of gelijk aan 4 gebreken vertonen in categorie 1 wordt een conformiteitsattest afgeleverd dat 10 jaar geldig is
- voor woningen die meer dan 4 gebreken en minder dan 7 gebreken in categorie 1 vertonen en geen gebreken in categorie 2 of 3, wordt een conformiteitsattest afgeleverd dat 5 jaar geldig is.

Artikel 5.

De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement.

Artikel 6.

Inbreuken op bepalingen van deze verordening worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete en wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Artikel 7.

De 'Aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten 2022' treedt in werking na de goedkeuring door de Gemeenteraad en de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen, en ten vroegste op 1 maart 2023.

Artikel 8.

Afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering over te maken aan:

- de dienst wonen;
- de dienst Wonen van IGEAN;
- Wonen Vlaanderen;
- de dienst Communicatie.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

In opdracht:

algemeen directeur

w.g. Jo Briers

voorzitter

w.g. Jan Van de Velde

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Handtekening(en)