



BESLUIT
GEMEENTERAAD
DONDERDAG 26 NOVEMBER 2020

Aanwezig: Lieven Vernailen, voorzitter
Jo Fonck, burgemeester
Jan De Nul, Marnick Vaeyens, Yves De Smet, Alberic Sergooris,
Andy Depetter, Sofie Renders, schepenen
Marleen Van der Hoeven, Kristof Slagmulder, Simonne De Leeuw,
Christel De Bruecker, Geert Van Schelvergem, Ingrid Temmerman,
Geert Van Cauter, Joris Vercammen, Greta Verhoeven,
Hedwig Jacobs, Linda Van de Perre, Jan Vanbegin,
Okitokandjo Chancelvie, Sofie Depuydt, Johan Duyck,
Geert De Cock, Shahla Bagheri, Inge Ranschaert, raadsleden
Jimmy Geeraerts, algemeen directeur

Verontschuldigd/Afwezig: Danny Bourgeois, raadslid

Openbare zitting

18. Goedkeuring reglement voor het invoeren van het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

Motivering

Aanleiding

Het recht op een behoorlijke huisvesting is een basisrecht voor iedereen.

Dit impliceert dat ieders woning

- van goede kwaliteit is
- in een behoorlijke woonomgeving ligt
- tegen een betaalbare prijs ter beschikking gesteld wordt.

Elke gemeente heeft de opdracht om te waken over de woonkwaliteit. Hiertoe heeft de Vlaamse Codex Wonen een aantal minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vastgelegd.

Het conformiteitsattest draagt er toe bij dat verhuurde en te huur aangeboden woningen ten minste voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Het is een kwaliteitslabel dat de verhuurder kan voorleggen aan de huurder bij de start van de huurovereenkomst. Met de invoering van een conformiteitsattest kunnen we als lokaal bestuur

proactief optreden op het vlak van woningkwaliteit en de strijd tegen huisjesmelkers opvoeren. Het is een signaal aan de burgers: hun welzijn en woonsituatie zijn voor ons bestuur belangrijk.

Argumentatie

Om de woonkwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren en om dit te kunnen handhaven, kiest het lokaal bestuur Denderleeuw ervoor om een conformiteitsattest verplicht te maken voor alle wooneenheden die verhuurd worden op haar grondgebied. Door het conformiteitsattest gefaseerd verplicht te maken voor alle verhuringen op grondgebied Denderleeuw, is het lokaal bestuur er zeker van dat na bepaalde tijd de woonkwaliteit van het woningpatrimonium kwalitatief in orde is.

Om deze actie uit te voeren, dienen er 4 reglementen opgesteld te worden.

- Een **verordening** verplicht conformiteitsattest bepaalt dat de woning conform moet zijn bij aanvang van het huurcontract.
Om het haalbaar en overzichtelijk te houden wordt gekozen voor een combinatie van nieuwe inhuurnemingen of tehuurstellingen en bouwjaar van de woningen. Men start met de oudste woningen, men kan veronderstellen dat deze op vlak van woonkwaliteit de meeste problemen zouden kunnen vertonen.
- In sommige gevallen is het wenselijk de **geldigheidsduur** van het conformiteitsattest te **beperken**.
Bij bepaalde gebreken kan immers verwacht worden dat de woning geen 10 jaar aan de woningkwaliteitsvereisten zal voldoen, terwijl er wel een conformiteitsattest voor die periode wordt afgeleverd (vb bij vochtproblemen). Door de geldigheidsduur te beperken in de tijd, is de eigenaar genoodzaakt zijn pand in goede staat te onderhouden en verbeteringswerken door te voeren.
- Binnen de regelgeving bedraagt de maximale kostprijs die kan aangerekend worden voor het behandelen van een aanvraag van een CA €90 per onderzoek.
Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan verhaald worden op de eigenaars middels een **retributie**.
Een aanvraag conformiteitsattest zal resulteren in een weigering of het afleveren van een conformiteitsattest.
- De gemeente wil de woningkwaliteit op de private huurmarkt verbeteren. Eigenaar-verhuurders die geen geldig conformiteitsbewijs hebben, zullen **belast** worden. Woningen die niet voldoen aan de minimale veiligheids- en comforteisen maken dat hun bewoners zijn gehuisvest in slechte omstandigheden. Dat heeft een negatieve invloed op hun welzijn. Mensen van wie het welzijn onder druk komt, hebben meer gezondheidsproblemen en hebben vaker nood aan begeleiding, ook van gemeentelijke diensten.
Met het verplicht conformiteitsattest willen we de eigenaar-verhuurder aanzetten de huurwoning in orde te brengen met de minimale veiligheid- en gezondheidsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Aan de invoering van het verplicht conformiteitsattest gaat een periode vooraf, waarbinnen huiseigenaars vrijwillig én gratis een conformiteitsattest kunnen aanvragen; en waarbinnen volop wordt ingezet op communicatie en sensibilisering van eigenaars.

De bestaande initiatiefrechten van huurder, eigenaar of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen blijven onverminderd bestaan.

Dit reglement behandelt het luik van de invoering van verplicht conformiteitsattest voor woningen ouder dan 15 jaar, die verhuurd of te huur gesteld worden als hoofdverblijfplaats

Regelgeving

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur artikel 40 en 41

Juridische grond

Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.1-7 en 3.9

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.4-10

Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende de retributie op het behandelen van een aanvraag van een conformiteitsattest

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende de belasting op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest

Stemming

Met eenparigheid van stemmen

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad beslist een verplicht conformiteitsattest in te voeren voor woningen ouder dan 15 jaar, die verhuurd of te huur gesteld worden als hoofdverblijfplaats.

Artikel 2

Voor elke woning die verhuurd wordt of te huur wordt gesteld als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en te huurstellingen vanaf 1 januari 2022 en gefaseerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de huurwoning:

- vanaf 1 januari 2022 voor huurwoningen met een kadastraal bouwjaar van 1946 en eerder
- vanaf 1 januari 2023 voor huurwoningen met een kadastraal bouwjaar van 1970 en eerder
- vanaf 1 januari 2024 voor huurwoningen met een kadastraal bouwjaar van 1981 en eerder
- vanaf 1 januari 2025 voor huurwoningen met een kadastraal bouwjaar van 2000 en eerder
- vanaf 1 januari 2026 voor huurwoningen ouder dan 15 jaar

Bovendien moeten gefaseerd vanaf 1 januari 2027 alle woningen ouder dan 15 jaar die verhuurd of te huur gesteld worden, of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten binnen volgende gebiedsomschrijvingen verplicht over een conformiteitsattest beschikken:

- vanaf 1 januari 2027 voor alle huurwoningen binnen gebiedsomschrijving wijk Leeuwbrug
- vanaf 1 januari 2028 voor alle huurwoningen binnen deelgemeente Denderleeuw centrum
- vanaf 1 januari 2029 voor alle huurwoningen binnen deelgemeente Iddergem
- vanaf 1 januari 2030 voor alle huurwoningen binnen deelgemeente Welle

- vanaf 1 januari 2031 voor alle huurwoningen ouder dan 15 jaar binnen de gemeente Denderleeuw

Artikel 3

De verhuurder moet een conformiteitsattest aanvragen bij de burgemeester.

Artikel 4

De kostprijs voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest wordt vastgesteld in het retributiereglement op het aanvragen van een conformiteitsattest.

Artikel 5

Op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest wordt een belasting geheven.

Artikel 6

Deze verordening treedt in werking na de goedkeuring ervan door de gemeenteraad en door de Vlaamse Minister van Wonen.

Artikel 7

Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de Vlaamse Minister van Wonen en SOLVA.

Artikel 8

Dit besluit zal bekend gemaakt worden volgens de bepalingen van art. 285 en 286 van het decreet Lokaal bestuur (publicatie lijst, besluit en inhoud op webtoepassing). De toezichthoudende overheid zal in kennis worden gesteld volgens de bepalingen van art. 330 van het decreet Lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad,

Jimmy Geeraerts
algemeen directeur

Jimmy Geeraerts
algemeen directeur



Voor eensluidend afschrift:

Lieven Vernailen
voorzitter

Lieven Vernailen
voorzitter

