



23.0005068

Gemeenteraad
20/03/2023

Wonen & Ruimtelijke Ordening - Wonen - Wijziging verordening verplicht conformiteitsattest

Aanwezig

Nicole De Munter, Luc Vandevelde, Hilde Lampaert, Koen Loete, Filip Smet, Michel De Sutter, Danny Plaetinck, Danny Smessaert, Janvier Buysse, Christophe De Waele, Rita De Coninck, Marc Windey, Odette Van Hamme, Bob D'Haeseleer, Gertjan Blomme, Rudi Desmet, Paul Verstraete, Rita Gysels, Mátyás Blanckaert, Sandra Coremans, Kelly De Vlamynck, Isaura Calsyn, Marieke Van Den Bulke, Jonas Deilgat, Erik Goethals, Eglantina Bodurri, Meike Van Grembergen

Verontschuldigd

Ann Van den Driessche

BEVOEGDHEID

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 40, §3 van het decreet lokaal bestuur.

JURIDISCH KADER

De Grondwet, artikelen 41, 162 en 170

Vlaamse Codex Wonen van 2021

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

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

De gemeenteraadsbeslissing van 29 februari 2016 over de geldigheidsduur van conformiteitsattesten

De besluiten van de gemeenteraad van 18 december 2017, 25 juni 2018, 17 december 2019 en 22 februari 2021 betreffende de verordening verplicht conformiteitsattest

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 oktober 2022 betreffende de vergoedingsregeling in de verordening verplicht conformiteitsattest

MOTIVERING

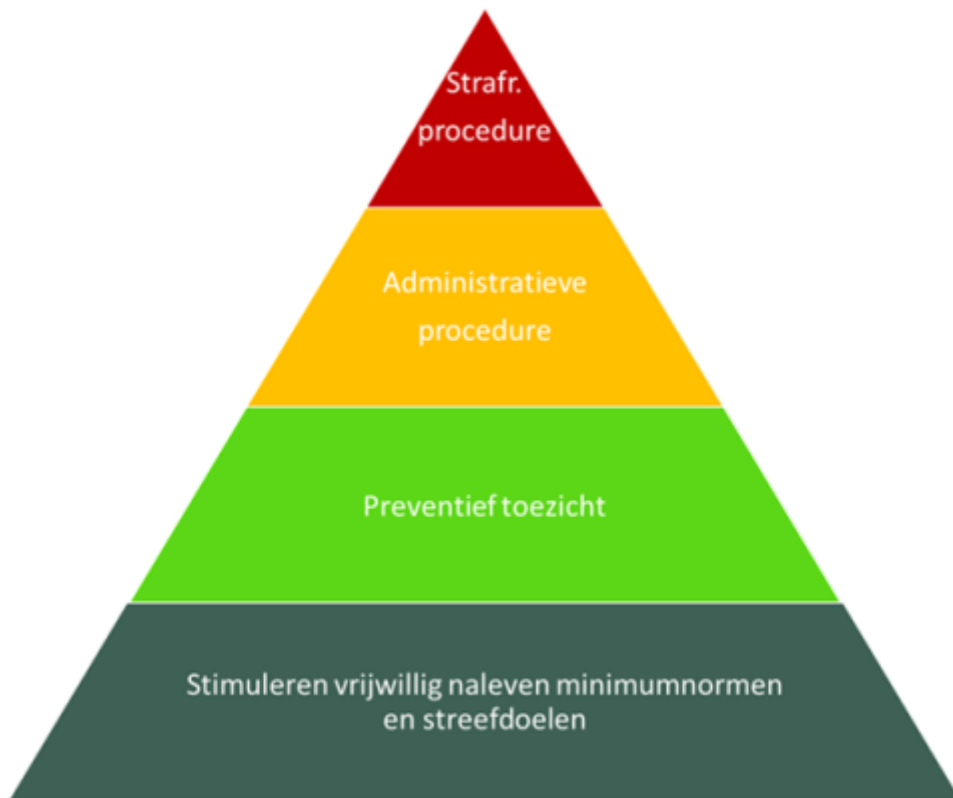
“De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving” is een Vlaamse beleidsprioriteit voor de lokale beleidscyclus 2020-2025.

In het meerjarenplan 2020-2025 van stad Eeklo is deze beleidsprioriteit vertaald in actieplan P-2.03 *“De stad ijvert voor een kwaliteitsvol woningbestand”* en actie A-2.03.01 *“de stad pakt huisjesmelkerij, leegstand en krotverhuur aan via ondersteuning, handhaving & belasting”*.

Wie in Vlaanderen een woning verhuurt, moet ervoor zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan de minimale kwaliteitseisen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Deze woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen. Het conformiteitsattest (CA) is een officieel document dat de stad aflevert en dat aantoont dat de woning aan de woningkwaliteitsnormen voldoet. Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur een conformiteitsonderzoek uit.

Verhuurders van woningen kunnen steeds een vrijwillige aanvraag indienen tot het verkrijgen van een conformiteitsattest voor hun huurwoning. Het conformiteitsattest is een potentieel zeer waardevol instrument omdat het een garantie is op een minimale woningkwaliteit voor de bewoner en omdat het geschillen tussen huurder en verhuurder kan vermijden doordat het een objectieve vaststelling verzekert van de staat en de kwaliteit van de woning. Verhuurders worden gestimuleerd om gebruik te maken van de vrijwillige aanvraag.

Het handavingsinstrumentarium voor de minimale woningkwaliteit wordt weergegeven in de woningkwaliteitspiramide.



In het verleden bestond het handhavinginstrumentarium voor de minimale woningkwaliteit vooral uit de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de strafrechtelijke handhaving. De laatste jaren wordt meer aandacht gegeven aan het stimuleren van een vrijwillige naleving van de minimumnormen en het preventief toezicht. Het verplichten van een conformiteitsattest valt onder de tweede trap in de woningkwaliteitspiramide: het preventief toezicht. Steeds meer gemeenten verplichten het conformiteitsattest, momenteel is het conformiteitsattest al verplicht in 93 Vlaamse gemeenten.

Stad Eeklo besloot om vanaf 2018 het conformiteitsattest geleidelijk verplicht te stellen voor nieuwe verhuringen in oudere woningen.

Uit een interne evaluatie blijkt:

1. om de verordening verplicht conformiteitsattest te implementeren is voldoende personeelsinzet noodzakelijk, zowel voor het uitvoeren van de woningonderzoeken als voor de administratieve afhandeling;
2. door gebrek aan administratieve omkadering is de uitvoering van de verordening gebrekkig gebleken en is de achterstand opgelopen tot meer dan 2 jaar;
3. het gemeenteraadsbesluit van 22 februari 2021 om de invoering van de volgende fase (woningen ouder dan 35 jaar) met één jaar op te schuiven, leidde niet tot een oplossing ten gronde;
4. het huidige reglement omvat een gefaseerde invoering waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt voor alle woningen ouder dan 15 jaar. De volledige implementatie hiervan zou een bijkomende investering in extra personeelsomkadering vergen;
5. het wegwerken van de achterstand zou een extra bijkomende personeelsomkadering vergen voor een bepaalde tijd; het is aangewezen om de fasering en aanpak volledig te herzien;
6. er is een verband tussen de leeftijd van de woning en de woningkwaliteit. Hoe recenter de woning, hoe minder woningkwaliteitsproblemen je kan verwachten. Het is doelmatiger (efficiëntere inzet van middelen om tot een resultaat te komen) om het conformiteitsattest enkel te verplichten bij oudere woningen;
7. woningen waarbij het conformiteitsattest werd geweigerd, worden momenteel niet verder opgevolgd. In het kader van een sluitende aanpak is het echter noodzakelijk dat de administratieve procedure ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid wordt opgestart

indien de vastgestelde gebreken aan de woning niet worden aangepakt. Dit is rechtvaardiger tegenover de verhuurders die ervoor zorgen dat hun woning wel conform is;

8. het conformiteitsattest enkel verplicht maken bij een nieuwe verhuring zorgt ervoor dat slechte woningen die gedurende een lange periode aan dezelfde huurder worden verhuurd, niet worden gecontroleerd. Het filteren van de panden waar een nieuwe verhuring heeft plaatsgevonden, is bovendien administratief tijdrovend. Een huurwoning dient niet enkel bij aanvang te voldoen aan de woningkwaliteitsnormen, maar gedurende de hele looptijd van de verhuring. Vertrekken van een lijst met huurpanden bespaart veel tijd. Bovendien kunnen de woningonderzoeken beter gespreid worden, zodat een vlottere afhandeling mogelijk is;
9. het conformiteitsattest is in de meeste gevallen beperkt tot 10 jaar. Dit betekent dat na afloop van deze periode een nieuwe cyclus start waarin de woningen opnieuw dienen onderzocht te worden. Gezien de start van het verplicht conformiteitsattest in 2018 moet ernaar gestreefd worden om alle woningen te onderzoeken tegen eind 2028.

In de personeelsplanning is voorzien in een bijkomende administratieve ondersteuning binnen de dienst Wonen voor de opvolging van het verplicht conformiteitsattest.

De verordening verplicht conformiteitsattest dient bijgestuurd te worden, rekening houdende met de interne evaluatie en de voorziene personeelsomkadering.

In de verordening werden een aantal tekstuele aanpassingen aangebracht om de leesbaarheid te verhogen. Daarnaast worden volgende inhoudelijke wijzigingen voorgesteld:

- Toepassen van het verplicht conformiteitsattest voor alle verhuringen (en niet enkel bij nieuwe verhuring).
- Wijzigen van de gefaseerde invoering op basis van leeftijd van de woning: vanaf 1 januari 2023 voor woningen ouder dan 35 jaar.
- Omdat het onmogelijk is om alle huurwoningen bij aanvang van de verplichting gecontroleerd te hebben, wordt gewerkt met een register. Op basis van dit register worden verhuurders door de stad uitgenodigd om aan de verplichting te voldoen. Op deze manier kan de administratie zelf het tempo bepalen van de woningen die onderzocht moeten worden. Het doel is om tegen eind 2028 alle huurwoningen ouder dan 35 jaar onderzocht te hebben.
- Aanpassing van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest:
 - o schrappen van de modaliteit dat het conformiteitsattest maximaal geldig is tot 1 januari 2023 indien niet voldaan is aan de normering dubbele beglazing. Vanaf 1 januari 2023 is een woning niet conform indien deze niet over dubbel glas beschikt en kan er dus geen CA meer afgeleverd worden. De modaliteit is voorbijgestreefd.
 - o schrappen van de modaliteit die strafpunten toekent omwille van de steilte van een trap, die niet worden meegerekend in het kader van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest. Een gebrek omwille van de steilte van de trap wordt niet apart gequoteerd in het technisch verslag.
 - o wijzigen van de modaliteit 'schade ten gevolge van insijpelend vocht' naar vochtschade in het algemeen, dus los van het feit dat dit ten gevolge is van insijpeling, dan wel condensatie, opstijging of doorslaan. Een klein gebrek ten gevolge van vochtschade kan snel evolueren naar een ernstiger gebrek, met alle negatieve gezondheidseffecten van dien, waardoor een beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest aangewezen is.
- Schrappen van het kwaliteitslabel via een elektromagnetische sticker omdat dit in de praktijk geen meerwaarde blijkt te hebben.
- Toevoegen van een jaarlijkse aanvraagverplichting voor woningen die nog niet over een conformiteitsattest beschikken. Het Vlaams Parlement heeft op 14 juli 2021 een voorstel van decreet aangenomen dat gemeenten met een verplicht conformiteitsattest de ruimte geeft om het niet naleven van de verplichting jaarlijks te handhaven. De gemeenten kunnen in hun verordening over het verplicht conformiteitsattest een jaarlijkse aanvraagverplichting opleggen voor elke woning die nog geen conformiteitsattest heeft. De stad heeft hierdoor de mogelijkheid om in de toekomst, na evaluatie van de verordening, een sanctie op te nemen in de GAS-boete reglementering voor woningen waar na aanmaning de eigenaar weigert om een conformiteitsattest aan te vragen.

Verder verloop van dossier:

Voor het opstellen van of wijzigen van een gemeentelijk woningkwaliteitsreglement dient een specifieke procedure gevolgd te worden. Een gemeentelijk woningkwaliteitsreglement moet besproken worden op het lokaal woonoverleg en moeten goedgekeurd worden door de minister. Het reglement kan pas in voege treden na goedkeuring door de minister.

ADVIES

In toepassing van artikel 2.5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd een eerste voorstel van bijsturing van de verordening ter bespreking voorgelegd op het lokaal woonoverleg van 19 september 2022.

Voorafgaandelijk advies bij Wonen in Vlaanderen is ingewonnen. Een aantal wijzigingen zijn aangebracht aan de ontwerptekst.

Voor de uitvoering van deze verordening is de invulling van de voorziene personeelsomkadering noodzakelijk.

FINANCIËLE VERANTWOORDING

Voor de uitvoering van de woningkwaliteitsonderzoeken wordt samengewerkt met Veneco. Hiervoor is een jaarlijkse bijdrage voorzien van 22.288 euro voor 240 woningonderzoeken. Uit de simulaties blijkt dat de aanpassing van het reglement zal resulteren in ongeveer 275 woningonderzoeken per jaar. De jaarlijkse bijdrage aan Veneco zal naar evenredigheid aangepast moeten worden voor de komende jaren.

De vergoeding voor een conformiteitsattest bedraagt in 2023 na indexatie 105 euro. De inkomsten uit de vergoeding voor het conformiteitsattest worden geraamd op 28.875 euro per jaar wanneer de voorziene 275 woningonderzoeken per jaar uitgevoerd kunnen worden.

Eerder besliste het college van burgemeester en schepenen om de inkomsten te herinvesteren in de woonkwaliteit (renovatiepremie).

BESLISSING

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de gewijzigde verordening verplicht conformiteitsattest, als bijlage bij deze beslissing gevoegd, goed.

Artikel 2

Deze verordening vervangt de gemeenteraadsbeslissing van 22 februari 2021 en treedt in werking na goedkeuring door de minister .

Artikel 3

Deze verordening zal worden bekendgemaakt conform de bepalingen in artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

STEMMING

Met 25 ja-stemmen en 1 onthouding.

Raadslid Bob D'Haeseleer heeft zich onthouden.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen
algemeen directeur

Nicole De Munter
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de algemeen directeur
(artikel 279 decreet lokaal bestuur)

Getekend door:Meike Van Grembergen (
Getekend op:2023-03-21 15:55:40 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

Meike Van Grembergen

Bijlage:

Verordening verplicht conformiteitsattest en geldigheidsduur conformiteitsattest

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 20 maart 2022

Begrippen

1° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);

2° Conformiteitsattest: zoals omschreven in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° Technisch verslag: het modelverslag, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021;

4° Zakelijk gerechtigde: de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

Artikel 1

Voor elke woning van 35 jaar of ouder die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats moet de verhuurder of terbeschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken, vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd of ter beschikking gesteld wordt, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling.

Artikel 2

§1. De stad maakt een register op van woningen die verhuurd of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats. Dit register bevat volgende elementen:

- identificatie van de zakelijk gerechtigde;
- adres van de verhuurde of ter beschikking gestelde woning;
- het bouwjaar van de woning zoals opgenomen in de kadastrale gegevens.

§2. Op basis van het register worden de zakelijk gerechtigden via een aangetekend schrijven door de stad uitgenodigd om aan de verplichting van artikel 1 te voldoen.

§3. Zolang niet aan de verplichting van artikel 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 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 verzending.

Artikel 3 – Geldigheidsduur van het conformiteitsattest

Het conformiteitsattest is in principe tien jaar geldig. Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege in de gevallen voorzien in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het conformiteitsattest is 5 jaar geldig indien er 3 of 4 gebreken in categorie I worden vastgesteld in het technisch verslag.

Het conformiteitsattest is 3 jaar geldig indien er 5 of 6 gebreken in categorie I worden vastgesteld in het technisch verslag.

Het conformiteitsattest is 3 jaar geldig van zodra er een gebrek wegens vochtschade wordt vastgesteld in het technisch verslag.

Artikel 4 – Vergoeding

De vergoeding voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest bedraagt:

- 90 euro voor een zelfstandige woning;
- 90 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15 euro per kamer, met een maximum van 1.775 euro per gebouw.

De bedragen in euro, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex conform de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex november 2019.

Artikel 5 – Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking na goedkeuring door de minister en vervangt alle voorgaande reglementen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.