

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

van: 18.11.2021

Aanwezig:

Tom Aelbrecht, Voorzitter Gemeenteraad

Eric De Vriendt, Patrick Moreels, Peter Van Den Haute, Francia Neirinck, Bruno Tuybens, schepenen

Jozef Van Den Bulcke, Pascale Adriaens, Mario Baert, Emmy Herregodts, Werner Baudewijn, Johan De Bleecker, Guido De Temmerman, Louis Ide, Matthijs Verschraegen, Angélique De Clercq, Anke Thuy, Monique De Waele, Greet Van Herpe, gemeenteraadsleden

Philip Lefever, Algemeen directeur

Dagorde

Verordening verplicht conformiteitsattest voor verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen – aanpassing en hercoördinatie

Beknopte omschrijving De gemeenteraad beslist tot aanpassing en hercoördinatie van een verordening inzake het verplicht conformiteitsattest voor verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen.

BBC 5. Wonen en duurzame leefomgeving, 5.9.2. Beleidsveld: 0629 Woonkwaliteit huurwoningen - sociaal verhuurkantoren

Inleiding Francia Neirinck, schepen

Voorwerp en motivering Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad een verordening tot invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen vastgesteld.

De Vlaamse Minister van Wonen heeft op 18 maart 2021 voormelde verordening goedgekeurd.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om een GAS-boete op te leggen als de verplichting niet wordt nageleefd.

Bovendien kunnen gemeenten een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting opleggen zolang niet aan de verplichting tot het hebben van een conformiteitsattest is voldaan. Die jaarlijks terugkerende verplichting kan dan jaarlijks opnieuw gehandhaafd worden door het opleggen van een GAS-boete.

De mogelijkheid voor gemeenten om een conformiteitsattest te verplichten, is een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. De kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in de gemeente kan op die manier in kaart gebracht worden, bewaakt en opgevolgd worden. De verplichting legt een verantwoordelijkheid bij de eigenaars en vormt voor die eigenaars een aansporing en aanmoediging om bewust om te gaan met de minimale kwaliteit van de woning die ze verhuren.

Om die aanpak alle kansen te geven, is het passend om de verplichting te handhaven via een GAS-boete die jaarlijks kan worden opgelegd. Het maximumbedrag dat kan worden opgelegd is 350 euro.

De volgende mogelijke stap in het handhavingsverhaal, is de opstart van de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de woning. Die procedure is uitgewerkt in de Vlaamse regelgeving.

Verwijzingen

Gemeenteraadsbesluit van 17.12.2020 houdende goedkeuring van een verordening tot invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen

Gemeenteraadsbesluit van 17.12.2020 houdende de beperking van de geldigheidsduur van het verplichte conformiteitsattest

Gemeenteraadsbesluit van 17.12.2020 houdende goedkeuring van het belastingsreglement tot invoering van een contantbelasting op het aanvragen van een conformiteitsattest

Visum

Regelgeving

Wet van 24.06.2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties (GAS-boetes), artikel 2, § 1

Decreet over het Lokaal Bestuur van 22.12.2017, artikel 40, § 3

Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 3.1-7 en 3.9

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 3.3-10

Tussenkomensten geen
Audio-visuele opname van de virtuele vergadering: <https://www.youtube.com/watch?v=INFg0d2Qx7I&t=5796s> - Tijdsblok audio: 2 u 2 min 01 sec - 2 u 4 min 57 sec

Stemming Met 10 stemmen voor (Tom Aelbrecht, Eric De Vriendt, Patrick Moreels, Peter Van Den Haute, Francia Neirinck, Bruno Tuybens, Emmy Herregodts, Louis Ide, Anke Thuy, Greet Van Herpe), 9 onthoudingen (Jozef Van Den Bulcke, Pascale Adriaens, Mario Baert, Werner Baudewijn, Johan De Bleecker, Guido De Temmerman, Matthijs Verschraegen, Angélique De Clercq, Monique De Waele)

Besluit

Art. 1 - Het besluit van de gemeenteraad van 17.12.2020 houdende goedkeuring van de verordening tot invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen wordt opgeheven.

Art. 2 - De verordening tot invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen wordt vastgesteld zoals opgenomen in bijlage.

Art. 3 - Deze verordening wordt bekendgemaakt conform het decreet lokaal bestuur en treedt in werking na goedkeuring door de Vlaamse Minister van Wonen.

Art. 4 - Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de Vlaamse Minister van Wonen, SOLVA, de gemeentelijke en provinciale sanctionerende ambtenaren, de griffie van de rechtbank van eerste aanleg en de griffie van de politierechtbank alsook aan de zonechef van de politiezone Brakel-Zwalm-Maarkedal-Horebeke.

Art. 5 - Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de verdere uitvoering.

Bijlage

Verordening tot invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen

Art. 1 - Voor elke woning die verhuurd wordt, te huur of ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, moet een geldig conformiteitsattest kunnen worden voorgelegd.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2022 en gefaseerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning:

- vanaf 1 januari 2022 voor woningen met kadastraal bouwjaar vóór 1974;
- vanaf 1 januari 2024 voor woningen met kadastraal bouwjaar vóór 1996;
- vanaf 1 januari 2026 voor alle woningen, ongeacht de ouderdom van de woning.

Zolang niet aan die verplichting is voldaan, bestaat een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest alsnog aan te vragen.

Art. 2 - Het conformiteitsattest heeft een beperkte geldigheidsduur zoals vastgelegd in de gemeentelijke verordening 'beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest'.

Art. 3 - De kostprijs voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest is deze zoals vastgesteld in het gemeentelijke reglement houdende een contantbelasting op het aanvragen van een conformiteitsattest.

Art. 4 - Inbreuken op deze verordening kunnen gesanctioneerd worden met een administratieve geldboete. De administratieve geldboete bedraagt max 350 euro en wordt opgelegd door de sanctionerend ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

(get) Philip Lefever
Algemeen directeur

Philip Lefever
Algemeen directeur

Namens de gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift: 23.11.2021

(get) Tom Aelbrecht
Voorzitter Gemeenteraad

Tom Aelbrecht
Voorzitter Gemeenteraad