

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 2 juni 2022.

Aanwezig:	Chris Delneste, Voorzitter van de Raad Francis Benoit, Burgemeester Willem Vanwynsberghe, Annelies Vandenbussche, Jan Deprez, Schepenen Els Verhagen, Voorzitter van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst Rik Bouckaert, Francis Watteeuw, Johan Bossuyt, Geert Veldeman, Jean-Paul Algoet, Hilde Vanhauwaert, Bert Deroo, Ann Dendauw Van Ooteghem, Jeroen Dujardin, Marc Plets, Robbe Bleuzé, Carla Meyhui, Isabelle Vereecke, Bernard Marchau, Eveline Van Haverbeke, raadsleden Els Persyn, Algemeen Directeur
Verontschuldigd:	Bram Deloof, schepen Fanny Decock, raadslid

Voorwerp **Gemeentelijk reglement tot het verplichten van een conformiteitsattest voor huurwoningen en betreffende de inventarisatie van huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd - wijziging**

In openbare vergadering

Bevoegdheid en juridische grond

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikels 41, tweede lid, 2^o, 286 par. 1, 1^o en 330. Het besluit van de Vlaamse regering van 11/09/2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken artikel 3.4 t.e.m. 3.11.

Feiten, context en argumentatie

De gemeenteraad keurde in zitting van 25 november 2021 het 'Gemeentelijk reglement tot het verplichten van een conformiteitsattest voor huurwoningen en betreffende de inventarisatie van huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd' goed.

Dit reglement, dat intergemeentelijk in samenwerking met de stad Harelbeke werd opgemaakt, is onderhevig aan toezicht en werd na goedkeuring overgemaakt aan het Kabinet Wonen van de Vlaamse Overheid.

Op 7 april 2022 ontving de gemeente de mededeling dat het reglement voorwaardelijk is goedgekeurd, maar er een technische aanpassing nodig is van artikel 3 en 4 van het

gemeentelijk reglement. Deze artikels geven respectievelijk meer informatie over de procedure om een conformiteitsattest aan te vragen en de beroepsmogelijkheden bij deze procedure:

Artikel 3. Aanvraagprocedure

§1. De verhuurder moet een conformiteitsattest aanvragen bij de administratie.

Artikel 4. Beroepsmogelijkheid

§1. Conform artikel 3.6 Vlaamse Codex Wonen kan de aanvrager een conformiteitsattest aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar indien de burgemeester de afgifte van het conformiteitsattest weigert of geen beslissing neemt. De aanvrager moet dit doen binnen de 30 dagen na de ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de termijn waarbinnen het conformiteitsattest had moeten uitgereikt worden.

De minister van wonen meldt in zijn brief en bijhorend ministerieel besluit dat 'Huisvesting een gewestelijke bevoegdheid is en dat de gemeente niet bevoegd is om de aanvraagprocedure en de beroepsmogelijkheid bij gemeentelijke verordening te regelen.' Het reglement werd dan ook voorwaardelijk goedgekeurd, op voorwaarde dat artikel 3 en 4 van het gemeentelijk reglement geschrapt worden en er een aangepast reglement wordt voorgelegd. Er wordt aangeraden om de aanvraag- en beroepsprocedure voor het conformiteitsattest via andere kanalen te communiceren, zoals website, folder,..., maar dit mag niet vermeld worden in het reglement zelf.

Er wordt dan ook voorgesteld om het reglement als volgt aan te passen: schrappen van de voormalige artikels 3 en 4 en hernummeren van de overige artikels. Verder zijn er geen inhoudelijke aanpassingen.

Verwijzingen

Woonplan 2021-2025, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 februari 2021.
Subsidedossier Woonwijs 2020-2025, goedgekeurd in de gemeenteraad van 26 juni 2019.

Beslissing van de gemeenteraad van 25 november 2021 betreffende het 'Gemeentelijk reglement tot het verplichten van een conformiteitsattest voor huurwoningen en betreffende de inventarisatie van huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd'.

Ministerieel besluit tot voorwaardelijke goedkeuring van de verordening van 25 november 2021 van de gemeenteraad van Kuurne houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest.

Publieke stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

Het gemeentelijk reglement tot het verplichten van een conformiteitsattest voor huurwoningen en betreffende de inventarisatie van huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd wordt onder deze titel vastgesteld als volgt:

***Gemeentelijk reglement tot het verplichten van een conformiteitsattest voor
huurwoningen
en betreffende de inventarisatie van huurwoningen waarvoor geen
conformiteitsattest is afgeleverd***

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

§1. Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° *Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van de gemeentelijke inventaris huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd.*

2° *Inventarisatiedatum: De datum waarop de woning op de inventaris wordt opgenomen.*

3° *Woning of wooneenheid: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*

4° *Meergezinswoning: een gebouw dat meerdere wooneenheden bevat.*

5° *Kamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid 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.*

6° *kamerwoning : elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en, desgevallend, gemeenschappelijke ruimtes.*

7° *Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:*

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

8 ° *Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:*

- a) *de volle eigendom;*
- b) *het recht van opstal of van erfpacht;*
- c) *het vruchtgebruik.*

9° *verhuurder:*

elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber een woning/wooneenheid of een kamerwoning, verhuurt of ter beschikking stelt tegen betaling of "om niet".

10° *woninghuur: huur van een onroerend goed.*

11° *conformiteit: het vertonen van geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°; Vlaamse Codex Wonen*

12° *conformiteitsattest: attest, kosteloos afgeleverd door de burgemeester of door de gewestelijk ambtenaar, waaruit blijkt dat de woning/kamer voldoet aan de woningnormen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen. Het conformiteitsattest vermeldt enerzijds de maximale bezettingsnorm van de woning en anderzijds het aantal resterende gebreken dat de woning scoorde (op basis van het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen).*

Artikel 2. Toepassingsgebied voor het verplicht conformiteitsattest

§1. Voor elke woning/wooneenheid of kamerwoning die verhuurd wordt of kosteloos ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijf of met het oog op de huisvesting van een of

meerdere studenten moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

§2. Deze verplichting geldt vanaf de hierna weergegeven datum en dit op basis van het in het kadaster gekende bouwjaar van de woning

- voor nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen vanaf 1 juli 2022 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar 1945 en ouder
- voor nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2026 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar 1946 tot en met 1970
- voor nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2029 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar 1971 tot en met 1990
- voor nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2032 geldt de verplichting voor alle woningen, ongeacht de ouderdom van de woning.

§3. De verplichting geldt ook voor eerste verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen.

Artikel 3. Opmaak van de inventaris

§1. De administratie maakt een inventaris op van alle huurwoningen waarvoor overeenkomstig dit reglement een conformiteitsattest verplicht is en waarvoor op het ogenblik aangegeven in dit reglement geen conformiteitsattest werd afgeleverd.

§2. Indicaties dat het gaat om een huurwoning en die kunnen worden gehanteerd bij de opmaak van de inventaris zijn:

- de woning/wooneenheid/kamerwoning wordt verhuurd of "om niet" ter beschikking gesteld als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meerdere studenten;
- de woning/wooneenheid wordt te huur gesteld of "om niet" ter beschikking gesteld als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meerdere studenten;
- de laatste bewoners van de woning/wooneenheid waren huurders;

§3. Een woning/wooneenheid die opgenomen is op de gemeentelijke inventaris leegstand wordt niet opgenomen in de inventaris van de woningen waarvoor een conformiteitsattest verplicht is en waarvoor dit niet werd uitgereikt.

§4. Een woning/wooneenheid die door het Vlaams Gewest geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt opgenomen in de inventaris van de woningen waarvoor een conformiteitsattest verplicht is en waarvoor dit niet werd uitgereikt.

§5. In de inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de huurwoning;
- 2° de kadastrale gegevens van de huurwoning;
- 3° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- 4° het nummer en datum van de administratieve akte.

Artikel 4. Kennisgeving van de inventarisatie

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de opname op de gemeentelijke inventaris voor huurwoningen waarvoor een conformiteitsattest verplicht is en waarvoor dit niet werd uitgereikt.

Artikel 5. Bezwaar tegen de inventarisatie

§1. Tegen de inventarisatie kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

a) de identiteit en het adres van de indiener;

b) de vermelding van het adres van de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;

4° worden betekend binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 6.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

§2. Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§3. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften.

§4. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig kalenderdagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

§5. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning geschrapt van de inventaris.

Indien de beslissing tot opname in de inventaris niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, blijft de woning geïnventariseerd.

Artikel 6. Schrapping

§1. De administratie schrapt een woning op verzoek wanneer

a) de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning – wat de eerste twee indicaties betreft langer dan zes maanden - niet meer voldoet aan de indicaties van een huurwoning, geformuleerd in art. 5 §2.

b) voor de woning een geldig conformiteitsattest werd afgeleverd.

c) de woning bewoond wordt door de zakelijk gerechtigde.

Een woning wordt ook geschrapt indien ze op de gemeentelijke inventaris leegstand opgenomen wordt.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
- b) de vermelding van het adres van de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit de gemeentelijke inventaris.

§2 Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§3. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping.

§4. De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent de beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig kalenderdagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§5. In geval van schrapping op basis van art.8 §1. a) wordt de woning geschrapt met terugwerkende kracht 6 maanden vóór de datum van de indiening van het verzoek tot schrapping.

In geval van schrapping op basis van art.8 §1. b) wordt de woning geschrapt op datum van attest van het conformiteitsattest.

In geval van schrapping op basis van art.8 §1. c) wordt de woning geschrapt op datum van inschrijving in het bevolkingsregister.

§6. Indien de administratie, eventueel handelend via een intergemeentelijke administratieve eenheid, zonder dat de belanghebbende zelf initiatief neemt, zelf vaststelt dat een woning in aanmerking komt voor een schrapping, dan kan de woning ambtshalve en met uitwerking op de datum van beslissing tot schrapping van de inventaris worden geschrapt zonder dat dit voor de belanghebbende tot ruimere rechten kan leiden. De zakelijk gerechtigde wordt hiervan per gewone zending op de hoogte gebracht.

Artikel 7. Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning uit de inventaris kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen volgens de procedure, vermeld in artikel 7.

Artikel 2

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig art. 286 van het decreet over het lokaal bestuur en treedt in werking op de datum van goedkeuring door de bevoegde Vlaamse minister bij toepassing van art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen en art. 3.3 van het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 3

De toezichthoudende overheid zal op dezelfde dag als deze van de bekendmaking overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur op de hoogte worden gebracht van de bekendmaking.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

Algemeen Directeur,
(get.) Els Persyn

Voorzitter van de Raad,
(get.) Chris Delneste

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur

Burgemeester

Els Persyn

Francis Benoit