

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 25 november 2021.

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

Verontschuldigd: Fanny Decock, raadslid
Geert Veldeman, raadslid
Carla Meyhui, raadslid

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

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°, 286 par. 1, 1° 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 gemeente Kuurne zet via de interlokale vereniging wonen Deerlijk, Harelbeke, Kuurne, Lendeledede en Zwevegem (Woonwijs) in op de kwaliteit van het huurpatrimonium.

De eigenaar-verhuurder kan laten controleren of de huurwoning aan de woningkwaliteitsnormen voldoet zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen en dat laten vastleggen in een conformiteitsattest. Dit is een officiële verklaring van de gemeente. De woningcontroles worden uitgevoerd door Woonwijs, het conformiteitsattest wordt afgeleverd door de gemeente.

Hoewel een huurwoning moet voldoen aan bovenvermelde vereisten, is het hebben van een conformiteitsattest (CFA) niet verplicht voor de verhuurder. Evenwel bepaalt artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen dat de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht kan stellen. Een dergelijke verordening geldt pas vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure (zelfde artikel). Blijkens artikel 3.3. van het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen beslist de bevoegde minister binnen drie maanden na de voorlegging van een gemeentelijke verordening als vermeld in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over de goedkeuring ervan.

Het subsidiedossier van Woonwijs voor de periode oktober 2020 - 2025 vermeldt als actie voor de gemeente Kuurne 'Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties cfr. artikel 3.2, Vlaamse Codex Wonen'. Het subsidiedossier werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 26 juni 2019. Via het voorgelegde (intergemeentelijk) reglement wordt uitvoering gegeven aan deze actie. Huidig reglement wordt ook in de stad Harelbeke aan de gemeenteraad voorgelegd.

Daarnaast vermeldt ook het gemeentelijk woonplan, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 februari 2021, als actie 4.3.3. 'Gefaseerd invoeren verplichting conformiteitsattest'.

Om ervoor te zorgen dat huurwoningen voldoen aan de opgelegde kwaliteits- en veiligheidsnormen, wordt een (inter)gemeentelijk reglement voorgelegd om het conformiteitsattest verplicht te maken voor huurwoningen. De verplichting zou gefaseerd worden ingevoerd, op basis van de ouderdom van de woningen en bij nieuwe verhuring. Op die manier wordt ernaar gestreefd om de kwaliteit van het woningpatrimonium op de huurmarkt te verbeteren. Ook wordt daarmee een omslag gemaakt: een puur reactieve aanpak wat de woonkwaliteit van huurwoningen betreft wordt aangevuld met een proactieve aanpak. Elke huurwoning met een conformiteitsattest is immers een stap naar een volledig conform huurpatrimonium.

Het conformiteitsattest heeft zowel voordelen voor de verhuurder als voor de huurder, namelijk:

- verhuurder en huurder zijn bij de start van de huur zeker dat de huurwoning voldoet aan de kwaliteitseisen;
- bij betwisting tijdens de huurperiode heeft de verhuurder een garantie dat de woning op dat moment conform was;
- de woning vertoont geen veiligheid- of gezondheidsrisico's;
- het conformiteitsattest vermeldt het aantal personen (de bezettingsnorm) die in de woning mogen wonen.

Het conformiteitsattest heeft, om zijn actualiteitswaarde en relevantie te behouden, een beperkte geldigheidsduur. De afgifte van het conformiteitsattest is gratis.

Na goedkeuring van het reglement, wordt gestart met een uitgebreide informatiecampagne via de gemeentelijke kanalen. Daarnaast zullen de betrokken eigenaars ook persoonlijk aangeschreven worden dat er voor hun verhuurde woning een conformiteitsattest nodig is vanaf de volgende verhuring. Ook de immokantoren die werkzaam zijn op het grondgebied van Kuurne zullen uitgenodigd worden voor een infomoment. Tot slot zullen we ook het eigenaarssyndicaat en de huurdersbond op de hoogte brengen. De verplichting zelf zou ingaan 6 maanden na de start van de informatiecampagne, op 1 juli 2022.

Indien blijkt dat de eigenaar zich niet aan deze verplichting houdt, zal de woning worden opgenomen op de 'inventaris van huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd'. De inventaris wordt opgemaakt door gegevens vanuit de provincie West-Vlaanderen en gegevens van de dienst burgerzaken naast elkaar te leggen. Er werd

hiervoor een GDPR-overeenkomst gesloten tussen de Provincie en Woonwijs. Een GDPR-overeenkomst tussen Woonwijs en de gemeente Kuurne wordt eveneens aan de gemeente- en OCMW-raad voorgelegd als aanvulling op de lopende samenwerkingsovereenkomst met Woonwijs. Tot slot wordt ook een GDPR-verwerkersovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de provincie.

Wegens het ontbreken van een decretale grondslag, kan er op dit moment geen heffing gekoppeld worden aan de opname op de inventaris. De werkwijze zou na 2 jaar geëvalueerd worden.

De principes van dit reglement werden afgetoetst met het dagelijks bestuur van Woonwijs, het lokaal woonoverleg op 2 september 2021 en de commissie sociale zaken op 13 oktober 2021. De raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Gift Eigen Hulp besprak de principes van het reglement in zitting van 12 oktober 2021 en gaf een positief advies.

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 het college van burgemeester en schepenen van 12 oktober 2021 betreffende de principiële goedkeuring inzake het verplichten van een conformiteitsattest voor huurwoningen en de opmaak van een inventaris voor huurwoningen die niet over een conformiteitsattest beschikken.

Adviezen en visum

Advies van het lokaal woonoverleg van 2 september 2021.
Advies van de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Gift Eigen Hulp van 12 oktober 2021.

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. 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.

Artikel 5. 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 6. 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 7. 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 8. 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 9. 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