



UITTREKSEL
van de vergadering van het college van burgemeester en schepenen
van 20 september 2021

Aanwezig: Sophie De Wit, burgemeester-voorzitter, Mark Vanhecke, Bart Lambrecht, Hans Cops, Hilde Heyman, schepenen, Peter van Mechelen, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Eddy Vermoesen, 3e schepenen

Reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

Het college van burgemeester en schepenen,

RECHTSGROND:

- De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten van 23 maart 2015, aangepast op 26 februari 2018
- Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020
- Vlaamse Codex wonen van 2021 (inzonderheid boek 3 en artikel 3.2)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Ministerieel besluit van 17 februari 2020: Goedkeuring IVLW Zuidrand 1

AANLEIDING:

De herwerking van het reglement op het verplicht stellen van een conformiteitsattest voor huurwoningen is aan de orde.

M.b.t. het aanvragen van een conformiteitsattest wordt een aanpassing voorgesteld in de fasering:

In de periode 2021-2025 dienen alle woningen van 40 jaar en ouder te voldoen aan de verordening, in de periode 2026-2028 dienen alle woningen van 30 jaar en ouder te voldoen aan de verordening, in de periode vanaf 2029 dienen alle woningen van 20 jaar en ouder te voldoen aan de verordening.

Daarnaast zullen huurwoningen van jonger dan 20 jaar vrijgesteld worden van de verplichting. De huidige energetische en bouwnormen zorgen ervoor dat deze woningen van behoorlijke kwaliteit zijn.

In de verordening wordt ook de geldigheidsduur van het conformiteitsattest aangepast. De geldigheidsduur wordt bepaald aan de hand van het aantal gebreken op het technisch verslag. De gebreken worden ondergebracht in 3 categorieën in het technische verslag van Wonen-Vlaanderen:

- gebreken in categorie 1 zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- gebreken in categorie 2 zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning;
- gebreken in categorie 3 zijn ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning;

Het nieuwe technische verslag van Wonen-Vlaanderen is in voege sinds 1.01.2021 en geeft de woningonderzoeker meer vrijheid om in te spelen op de specifieke problemen in de (huur)woning.

In de verordening wordt er, om de geldigheidsduur van een conformiteitsattest te bepalen, gewerkt met 2 termijnen: 5 en 10 jaar.

- Voor de woningen die minder dan of gelijk aan 4 gebreken vertonen in categorie 1, wordt een conformiteitsattest van 10 jaar afgeleverd.

- De woningen met meer dan 4 gebreken (en minder dan 7 gebreken) in categorie 1, maar niet ongeschikt of onbewoonbaar zijn (geen gebreken in categorie 2 of 3), krijgen een conformiteitsattest van 5 jaar.

Aanpassing werd reeds voorgelegd en goedgekeurd op de gemeenteraad van 23/11/2020, doch slechts voorwaardelijk goedgekeurd door de Minister op 7/4/2021. Zie bijlage motivatie van de minister, alsook technische verslag ter beoordeling van zelfstandige woningen.

Tevens wordt een budget gevraagd om dit reglement te kunnen afdwingen (extra woningcontroles laten uitvoeren door Igean). In het intergemeentelijk project rond woonbeleid werd immers voor elke gemeente een contingent dossiers voorzien dat jaarlijks behandeld kan worden. Voor Aartselaar ligt dit aantal op 32.

Het huidige reglement, zelfs voor de voorgestelde aanpassing, maakt duidelijk dat dit aantal ruim ontoereikend is. Voor 2021 zijn tot nu toe (9/7/2021) reeds 52 dossiers gekend bij de dienst huisvesting, en volgens de laatste update door Igean (30/6/2021) werden er reeds 46 dossiers meegeteld voor dit contingent, waardoor dit nu reeds negatief is. Buiten controles uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen i.k.v. huursubsidies waarbij de woning reeds tijdens het eerste plaatsbezoek conform werd bevonden (voorlopig 0 in 2021), zullen alle dossiers bekend bij de dienst huisvesting uiteindelijk ook opgenomen worden in de statistieken van Igean ter berekening van dit contingent. Igean schat een gemiddelde kostprijs van 275 euro per volledig afgehandeld dossier. Een jaarlijks krediet van 20.000 euro maakt dat de behandeling van 72 extra dossiers verzekerd kan worden, waardoor het totale aantal te behandelen dossiers jaarlijks 104 zou bedragen. Dit is ruimschoots voldoende om een goede werking van deze activiteit te verzekeren, indien het CBS dit wenst (afname toename van het aantal dossiers in de tweede jaarhelft wordt verwacht).

BESLUIT:

Enig artikel

Volgend aangepast reglement over het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen voor goedkeuring te agenderen op de gemeenteraad:

Art. 1 Begripsomschrijving

Voor de toepassing van dit reglement worden onder meer volgende begrippen gebruikt:

1° aanpassing: de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden en personen met een handicap;

2° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad belast wordt met het beheer van de gemeentelijke inventaris

3° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen

4° beveiligde zending: één van de hierna volgende betekeniswijzen:

1. een aangetekend schrijven;
2. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

5° gemeentelijk ambtenaar of technisch medewerker IGEAN: de ambtenaar of medewerker die met toepassing van de regels, vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen binnen zijn ambtsgebied belast is met de opdrachten inzake woonkwaliteitsbewaking;

6° 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 aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

7° onbewoonbare woning: een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of een gezondheidsrisico inhouden;

8° renovatie: de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;

9° verbetering: de uitvoering van beperkte ingrepen van een woning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid, de energie-efficiëntie of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke woonomgeving;

10° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Art. 2

§1. Elke eigenaar die een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, moet voor elke woning een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en op basis van de ouderdom van de woning:

vanaf 1 januari 2021: woningen van 40 jaar en ouder

vanaf 1 januari 2026: woningen van 30 jaar en ouder

vanaf 1 januari 2029: woningen van 20 jaar en ouder

§2. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal gebreken vastgesteld in categorie 1 op het technisch verslag. Indien er maximaal 4 gebreken in deze categorie werden vastgesteld, dan is het conformiteitsattest 10 jaar geldig. Indien er meer dan 4 gebreken werden vastgesteld, dan is het conformiteitsattest 5 jaar geldig.

§3. De overdrager van het zakelijk recht op de huurwoning die valt onder de verplichting van art. 2§1, moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat de huurwoning moet voldoen aan de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam, adres, telefoonnummer en eventueel emailadres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning.

Art. 3

Het bestuur voorziet jaarlijks 20.000 euro om voldoende wooncontroles te kunnen laten uitvoeren door Igean.

Gedaan te Aartselaar in bovenvermelde vergadering

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Op bevel:

De Algemeen directeur,
Peter van Mechelen

De burgemeester-voorzitter,
Sophie De Wit