

Ministerieel besluit tot goedkeuring van de verordening van 23 november 2020 van de gemeenteraad van Aartselaar houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING,
WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2;

Gelet op het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.3;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering;

Gelet op het schriftelijke verzoek van 25 januari 2021, ontvangen op 25 januari 2021, van de gemeente Aartselaar, om de verordening van 23 november 2020 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest, goed te keuren;

Overwegende dat de gemeenteraad het conformiteitsattest bij verordening verplicht kan stellen met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat dergelijke gemeentelijke verordening overeenkomstig artikel 3.2., tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, pas geldt vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure;

Overwegende dat in artikel 1, 5° van het ter goedkeuring voorgelegde reglement de term “conformiteitsattest” wordt gedefinieerd als *“een document uitgereikt door de burgemeester dat stelt dat de huurwoning op dat moment voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode”*;

Dat deze definitie verkeerdelijk verwijst naar de Vlaamse Wooncode nu de regelgeving inzake woningkwaliteitsbewaking sinds 1 januari 2021 opgenomen is in de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Dat de gemeente op grond van artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de bevoegdheid heeft om het conformiteitsattest vermeld in artikel 3.6 van diezelfde codex verplicht te stellen;

Dat deze definitie, zonder verwijzing naar artikel 3.6 van de Vlaamse codex Wonen van 2021, de facto een eigen gemeentelijk conformiteitsattest invoert dat gebaseerd is op het voldoen aan de gewestelijke minimale veiligheids-, gezondheids-, of kwaliteitsnormen die in de Vlaamse Wooncode worden opgelegd;

Dat de gemeente hiermee een aangelegenheid regelt die behoort tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest;

Dat bijgevolg artikel 1, 5° van het ter goedkeuring voorgelegde reglement niet kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat in artikel 1, 9° van het ter goedkeuring voorgelegde reglement de term “ongeschikte woning” wordt gedefinieerd als *“een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode”*;

Dat deze definitie verkeerdelijk verwijst naar de Vlaamse Wooncode nu de regelgeving inzake woningkwaliteitsbewaking sinds 1 januari 2021 opgenomen is in de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Dat deze definitie afwijkt van de nieuwe definitie van artikel 1,2, 35° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Dat een afwijkende definitie tot gevolg kan hebben dat het toepassingsgebied van het gemeentelijk reglement zich gedeeltelijk situeert buiten het toepassingsgebied van de gewestelijke regelgeving;

Dat artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente niet toelaat om buiten het toepassingsgebied van de gewestelijke regelgeving te treden;

Dat bijgevolg artikel 1, 9° van het ter goedkeuring voorgelegde reglement niet kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat de term “eigenaar/verhuurder”, zoals meermaals gebruikt in artikel 2 en 3 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement, onvoldoende duidelijk is;

Dat een verhuurder niet noodzakelijk eigenaar is van een woning die hij verhuurt;

Dat uit het ter goedkeuring voorgelegde reglement niet blijkt of de verplichting wordt opgelegd aan de eigenaar, de verhuurder of beide;

Dat bijgevolg het gebruik van de term eigenaar/verhuurder niet kan worden goedgekeurd,

Overwegende dat de term “wooneenheid”, zoals meermaals gebruikt in artikel 2 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement, nergens in voormelde reglement wordt gedefinieerd;

Dat het gebruik van een niet gedefinieerde term in de regelgeving rechtsonzekerheid tot gevolg heeft;

Dat de gewestelijke regelgeving in deze context van toepassing is op woningen en het gebruik van de term “woning” bij uitstek geschikt is voor gebruik in de gemeentelijke regelgeving;

Dat bijgevolg het gebruik van de term “wooneenheid” niet kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat in artikel 2, §1, eerste lid van het ter goedkeuring voorgelegde reglement uitzondering wordt gemaakt op het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor *“woningen die door het OCMW worden toegewezen buiten het private huurstelsel (inzonderheid de werking rond het lokaal opvanginitiatief)”*;

Dat deze vrijstelling ongelijke behandeling tot gevolg heeft waarvoor geen rechtvaardiging voorligt;

Dat bijgevolg artikel 2, §1, eerste lid van het ter goedkeuring voorgelegde reglement niet onvoorwaardelijk kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat in artikel 2, §1, tweede lid van het ter goedkeuring voorgelegde reglement de gefaseerde invoering van het verplicht stellen van het conformiteitsattest onvoldoende duidelijk wordt geformuleerd;

Dat in de huidige formulering het niet duidelijk is wanneer een bepaalde fasering precies van start gaat;

Dat hierdoor de duurtijd van een fasering in de verplichting onvoldoende duidelijk blijkt;

Dat artikel 2, §1, tweede lid van het ter goedkeuring voorgelegde reglement bijgevolg niet onvoorwaardelijk kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat artikel 2, §2 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement het volgende bepaalt:

“Elke eigenaar/verhuurder waarvan de huurwoning valt onder de verplichting van art.2 §1, dient voor elke wooneenheid een conformiteitsattest aan te vragen of een geldig conformiteitsattest voor te leggen.

De eigenaar/verhuurder wordt door de gemeente per beveiligde zending op de hoogte gebracht of hij dient te voldoen aan art. 2§1. In dat geval is de eigenaar/verhuurder verplicht het conformiteitsattest aan te vragen via het daartoe bestemde aanvraagformulier en dit binnen een periode van 60 dagen te rekenen vanaf de dag na de poststempel van de beveiligde zending. Als de eigenaar/verhuurder reeds beschikt over een geldig conformiteitsattest dan legt hij dit binnen dezelfde periode van 60 dagen voor aan de administratie.”

Overwegende dat huisvesting een gewestelijke bevoegdheid is;
dat de gemeente decretaal gemachtigd is om het conformiteitsattest verplicht te stellen en de geldigheidsduur ervan te bepalen;

Dat deze machtiging niet toelaat om de aanvraagprocedure voor het conformiteitsattest zoals vermeld in voornoemde artikel 2, §2 bij gemeentelijke verordening te regelen;

Dat artikel 2, §2 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement bijgevolg niet onvoorwaardelijk kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat artikel 3 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement een procedure instelt die zou leiden tot een beslissing van een ander orgaan van de gemeente dan de gemeenteraad of het conformiteitsattest al dan niet verplicht is;

Dat deze procedure op onduidelijke wijze bepaalt dat tegen een verplichting een beroep zou kunnen ingesteld worden;

Dat artikel 3.2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeenteraad machtigt om het conformiteitsattest bij verordening verplicht te stellen maar niet machtigt om deze bevoegdheid te delegeren naar een ander orgaan van de gemeente;

Dat artikel 3 van het ter goedkeuring voorgelegde reglement bijgevolg niet kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat de voornoemde verordening voor het overige in overeenstemming is met de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

BESLUIT:

Artikel 1. De verordening van de gemeenteraad van de gemeente Aartselaar van 23 november 2020 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest, wordt goedgekeurd op voorwaarde dat:

1. artikel 1, 5° en 9° worden geschrapt;
2. de term “eigenaar/verhuurder” zoals meermaals gebruikt in artikel 2 en 3, wordt vervangen door een eenduidige term zoals “verhuurder”, “eigenaar” of “eigenaar en verhuurder”;
3. de term “wooneenheid” zoals meermaals gebruikt in artikel 2, wordt gedefinieerd of wordt gewijzigd naar “woning”;
4. de passage “*met uitzondering van woningen die door het OCMW worden toegewezen buiten het private huurstelsel (inzonderheid de werking rond het lokaal opvanginitiatief)*” in artikel 2, §1, eerste lid, wordt geschrapt;
5. de formulering van de gefaseerde invoering in artikel 2, §1, tweede lid wordt aangepast zodat duidelijk blijkt wanneer een bepaalde fasering precies van start gaat en wat bijgevolg de duurtijd van die fasering is;
6. artikel 2, §2 wordt geschrapt;
7. artikel 3 wordt geschrapt;
8. een aangepast reglement wordt voorgelegd.

Artikel 2. Dit besluit treedt in werking op datum van ondertekening ervan.

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en
Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE