



**UITTREKSEL
van de gemeenteraadszitting
van 23 november 2020**

Aanwezig: Anouk Beels, raadslid-voorzitter, Sophie De Wit, burgemeester
Mark Vanhecke, Bart Lambrecht, Eddy Vermoesen, René Lauwers, Hilde Heyman, schepenen
Glenn Anné, Cristel Bal, Joris De Bie, Guido D'Eer, Rosanne De Gryse, Bart De Hertogh, Paula De Leeuw, Lea
Den Abt, Anse De Weerd, Nadine Francus, Yves Hulin, Rudy Siebens, Marijke Vandebroeck, Jan Van der
Heyden, Kris Wils, raadsleden, Peter van Mechelen, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Mike Schuurmans, raadslid

Reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest. Aanpassing.

De gemeenteraad,

RECHTSGROND:

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, art 6-11, art. 15, art. 20, 20bis, 20ter.
Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van
12 juli 2013, art 3-10.
Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten van 23 maart 2015, aangepast op 26 februari
2018.

AANLEIDING:

De herwerking van de reglementen op het aanvragen van een conformiteitsattest en het
belastingreglement op het niet hebben van een conformiteitsattest 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. Ook
wordt voorgesteld om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest niet meer standaard vast te
leggen op 5 jaar, maar voor woningen waarin slechts enkele en kleine gebreken werden vastgesteld
een conformiteitsattest af te leveren met een geldigheidsperiode van 10 jaar.

BESLUIT:

Stemming: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 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 betekeningswijzen:
 1. een aangetekend schrijven;
 2. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

5° conformiteitsattest: 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;

6° 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;

7° 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 aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

8° onbewoonbare woning: een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of een gezondheidsrisico inhouden;

9° ongeschikte woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode;

10° 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;

11° 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;

12° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Artikel 2 Procedure

§1. Elke eigenaar/verhuurder 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, *met uitzondering van woningen* die door het OCMW worden toegewezen buiten het private huurstelsel (inzonderheid de werking rond het lokaal opvanginitiatief), moet voor elke wooneenheid een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en op basis van de leeftijd van de huurwoning:

2021-2025: woningen van 40 jaar en ouder

2026-2028: woningen van 30 jaar en ouder

2029: woningen van 20 jaar en ouder

§2. 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.

§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.

Artikel 3 Bezwaar tegen aanvraag conformiteitsattest

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de poststempel van de beveiligde zending van de gemeente bedoeld in art. 2§2, kan de aangeschreven eigenaar/verhuurder een bezwaar indienen, bij

de beroepsinstantie, tegen de verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen.

Een eigenaar/verhuurder kan een bezwaarschrift indienen om één van de volgende redenen (niet limitatieve lijst):

- de huurwoning heeft reeds een geldig conformiteitsattest;
- de betreffende woning is geen huurwoning;
- de woning is recentelijk verkocht;
- de huurwoning valt nog niet onder de vooropgestelde fasering van de verordening conformiteitsattesten.

§2. Het bezwaarschrift moet per beveiligde zending bezorgd worden aan de beroepsinstantie. Het bezwaarschrift moet gedagtekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het adres van de woning;
- eventuele bewijsstukken dat de eigenaar-verhuurder geen conformiteitsattest dient aan te vragen.

§3. Aan de indiener van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbevestiging bezorgd.

§4. Het bezwaarschrift is niet ontvankelijk, als het niet voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Als het bezwaarschrift niet ontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dat mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het ontvankelijk bezwaar en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de poststempel van het bezwaarschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending bezorgd. Als de beroepsinstantie het bezwaar gegrond acht, dan dient de eigenaar/verhuurder geen conformiteitsattest aan te vragen. Als de beroepsinstantie nalaat binnen de termijn van 90 dagen kennis te geven van zijn beslissing, dan wordt het ingediende bezwaarschrift weerhouden en dient de eigenaar/verhuurder geen conformiteitsattest aan te vragen.

Weerhoudt de beroepsinstantie het bezwaarschrift niet, dan dient de eigenaar/verhuurder het conformiteitsattest alsnog aan te vragen.

Gedaan te Aartselaar in bovenvermelde vergadering.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:
De Algemeen directeur,
Peter van Mechelen

De raadslid-voorzitter,
Anouk Beels