



**UITTREKSEL
van de gemeenteraadszitting
van 28 november 2022**

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

Verordening conformiteitsattest. Invoeren GAS-boete.

De gemeenteraad,

RECHTSGROND:

Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020.

De Vlaamse Codex wonen van 2021 (inzonderheid boek 3, artikel 3.1-7, 3.2 en 3.9 en deel 2 van boek 2 en art. 3.4-10).

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ministerieel besluit van 17 februari 2020: Goedkeuring IVLW Zuidrand 1.

Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 2, §1 en artikel 3, 3°.

AANLEIDING:

Algemeen

Het lokaal bestuur heeft het project “intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid” in het kader van de zelfstandige groepering onderschreven en maakt deel uit van de Intergemeentelijke Vereniging Lokaal Woonbeleid, IVLW Zuidrand 1.

Tijdens de zitting van 24/6/2019 heeft de gemeenteraad het subsidiedossier goedgekeurd, waardoor de gemeente akkoord is gegaan met het verderzetten van de werking van de IVLW en het uitvoeren van de verplichte en aanvullende activiteiten, zoals vermeld in het BVR lokaal woonbeleid van 16 november 2018. Door het onderschrijven van het subsidiedossier engageert de gemeente zich ervoor minstens volgende activiteiten uit te voeren:

- Verplichte activiteit 2_3: een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium
- Aanvullende activiteit 2_2: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties
- Aanvullende activiteit 2_3: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijk conformiteitsattesten opvolgen
- Eigen voorstel: Een handhavend en sanctionerend woningkwaliteitsbeleid.

Het lokaal bestuur stelt het belang van een goede woningkwaliteit in private huurwoningen voorop. De huurwoningen op het grondgebied moeten voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het lokaal bestuur wenst de lopende acties hierrond verder te zetten. De gemeente koos tijdens de gemeenteraad van 23/3/2015 ervoor een verplichting op het

conformiteitsattest in te voeren voor private huurwoningen. De gemeenteraad heeft hiertoe een verordening goedgekeurd. Deze verordening werd laatst aangepast op de gemeenteraad van 18/10/2021.

Intussen is het wetgevend kader nogmaals aangepast op basis waarvan er voorgesteld wordt de verordening aan te passen.

GAS voorzien

De mogelijkheid voor gemeenten om een conformiteitsattest te verplichten, is een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. De kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in de gemeente kan op die manier in kaart gebracht worden, bewaakt en opgevolgd worden. De verplichting legt de verantwoordelijkheid bij de eigenaars en vormt voor die eigenaars een aansporing en aanmoediging om bewust om te gaan met de minimale kwaliteit van de woning die ze verhuren. Om de verplichting meer draagkracht te geven, wenst de gemeente de verplichting te handhaven via een gemeentelijke administratieve sanctie.

Door een recente wijziging aan de Vlaamse Codex Wonen kunnen gemeenten een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting voorzien. Zolang aan de verplichting om over een geldig conformiteitsattest te beschikken niet is voldaan, kan opgelegd worden dat er jaarlijks een conformiteitsattest moet worden aangevraagd. Het niet aanvragen van dit attest kan dan (jaarlijks) gesanctioneerd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie GAS, zijnde een gemeentelijke administratieve geldboete van 350 euro.

MOTIVERING:

Het college stelt de gemeenteraad voor de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, goedgekeurd op de gemeenteraad van 18/10/2021, en het gemeentelijk belastingreglement op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest, goedgekeurd op de gemeenteraad van 23/11/2020, op te heffen en door onderstaande gemeentelijke verordening conformiteitsattesten te vervangen.

BESLUIT:

Stemming: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

Elke eigenaar en verhuurder die een woning verhuurt 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 bij aanvang van een nieuwe overeenkomst tussen eigenaar en bewoner.

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

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

Zolang niet aan deze verplichting is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de eigenaar en verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

Artikel 2

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag:

<= 4 gebreken is 10 jaar

>= 5 gebreken is 5 jaar

Artikel 3

Het conformiteitsattest wordt gratis afgeleverd.

Artikel 4

Inbreuken op bepalingen van deze verordening worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van 350 euro en wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Artikel 5

Jaarlijks wordt 20.000 euro in het budget voorzien om voldoende wooncontroles te kunnen laten uitvoeren door Igean.

Artikel 6

Deze verordening treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen, en ten vroegste op 1 januari 2023.

Artikel 7

De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, goedgekeurd op de gemeenteraad van 18/10/2021, en het gemeentelijk belastingreglement op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest, goedgekeurd op de gemeenteraad van 23/11/2020 worden opgeheven.

Gedaan te Aartselaar in bovenvermelde vergadering.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:

De Algemeen directeur,
Peter van Mechelen

De raadslid-voorzitter,
Anouk Beels