

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van dinsdag 15 december 2020

Aanwezig: Eddy Moens, voorzitter.

Eddy Bevers, burgemeester.

Georges Meeus, Marc De Laet, Griet Reyntiens, Kevin Eraerts, Michel Eraerts, Anita Moens, Thierry Serrien, Serkan Bozyigit, Nick Boeykens, Daniel De Maeyer, Carine Praet, Jeroen De Jonghe, Alain Aelbrecht, Solange Cluydts, Véronique De Wever, Robbe Carleer, Jeroen Van Santvoort, Hilde Van Dyck, Nelleke Van de Ven, Gert Boey, Anthony Vanoverschelde, raadsleden.

Luc Spiessens, Ronald Somers, Murat Oner, Maaike Bradt, Ilse Lenvain, Bavo Anciaux, schepenen.

Dirk Blommaert, algemeen directeur

8 Gemeentelijke verordening voor de verplichting van een conformiteitsattest voor woningen en kamers

Motivering

Voorgeschiedenis

In het bestuursakkoord van de gemeente Willebroek (2019 – 2024) werd het verplicht conformiteitsattest opgenomen onder het punt 1.2.4. actief werken aan een kwaliteitsvol woonaanbod en misbruik bestrijden.

In de goedgekeurde subsidieaanvraag van het IGS Versterkt wonen in Mechelen, Lier en Willebroek (2020-2025) werden voor de gemeente Willebroek twee facultatieve activiteiten opgenomen in verband met conformiteitsattesten van huurwoningen (AA 2_2: een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in sommige situaties en AA2_3 een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt en deze op te volgen).

Op 27 november 2020 besloot het college van burgemeester en schepenen de gemeenteraad voor te stellen over te gaan tot het goedkeuren van de verordening voor de verplichting van een conformiteitsattest voor woningen en kamers.

Feiten en context

De gemeente wil meer inzetten op de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt. Het verplichten van een conformiteitsattest werd ingeschreven in het recente bestuursakkoord met als doel de basisveiligheid en minimumkwaliteit van alle huurwoningen te garanderen. Binnen de gemeente wordt op lange termijn gestreefd naar een conformiteitsattest voor elke huurwoning.

In een gemeentelijke verordening kunnen bindende voorschriften in verband met conformiteitsattesten worden vastgelegd.

Juridische grond

De Grondwet, artikel 170 §4.

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Het Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en latere wijzigingen.

Het besluit van 24 mei 2019 van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

Het besluit van 25 september 2020 van de Vlaamse Regering tot de uitvoering van de Vlaamse Codex wonen 2021.

Adviezen - argumenten

De Dienst Wonen geeft gunstig advies als volgt:

Dit item werd voorbesproken op het Lokaal Woonoverleg van 29 oktober 2020. Er werden geen bezwaren geformuleerd.

Het voorstel is om de verhuurder voor elke woning en kamer, die verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld te verplichten om, een geldig conformiteitsattest voor te leggen.

Er werd geopteerd om deze verplichting gefaseerd in te voeren voor alle nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2021. De fasering gebeurt op basis van de leeftijd van de huurwoning, bepaald op basis van de eerste vastgestelde ingebruikname en wel als volgt:

- 2021 – 2022: huurwoningen ouder dan 45 jaar of in gebruik genomen vóór 1 januari 1976
- 2023 – 2024: huurwoningen ouder dan 35 jaar of in gebruik genomen vóór 1 januari 1986
- 2025 – 2026: huurwoningen ouder dan 25 jaar of in gebruik genomen vóór 1 januari 1996
- 2027: alle huurwoningen

Gelet op de grote renovatieprojecten, dienen de woningen die verhuurd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij zich in regel te stellen vóór 1 januari 2030.

Met het prioritair onderzoeken van de oudere woningen en kamers, worden deze met de hoogste nood het eerst behandeld.

In de verordening wordt de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt tot 10 jaar voor woningen die 0 tot 3 gebreken categorie I halen bij het begeleidende kwaliteitsonderzoek van het conformiteitsattest.

De geldigheidsduur wordt beperkt tot 5 jaar indien er 4 tot 6 gebreken categorie I worden behaald. Bij minstens 1 gebrek categorie II wordt de administratieve procedure ingezet, die kan leiden tot een ongeschiktheid- of onbewoonbaarheidsverklaring volgens de Vlaamse Codex Wonen.

Door een onderscheid te maken in de geldigheidsduur van het conformiteitsattest, gekoppeld aan het aantal gebreken, worden panden met mogelijke problemen beter opgevolgd.

De kostprijs van het conformiteitsattest wordt vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement. Het huidige bedrag van 62 euro wordt verhoogd naar 90 euro, conform de Vlaamse Codex Wonen.

De verhoging maakt dat de plaatsbezoeken en de verwerking meer naar waarde geschat worden. Vaak is een woning niet vanaf de eerste controle conform.

Er wordt voorgesteld om een nieuwe belasting in te voeren wanneer er niet tijdig een conformiteitsattest wordt aangevraagd door de eigenaar bij de gemeente, van 500,00 euro per woning. Bij herhaling wordt het bedrag verhoogd overeenkomstig het belastingreglement op het niet navragen van een conformiteitsattest voor een woning of kamer.

Op deze manier wordt, na vaststelling door de gemeente van het niet beschikken over een conformiteitsattest voor de huurwoning, de eigenaars gestimuleerd om deze verordening op te volgen.

Financiële gevolgen & communicatie

Niet van toepassing.

Besluit:

Voor de fractie sp.a onthouden zich: Georges Meeus, Marc De Laet, Griet Reyntiens, Anita Moens, Serkan Bozyigit, Nick Boeykens, Robbe Carleer, Jeroen Van Santvoort

Voor de fractie N-VA stemmen voor: Eddy Bevers, Eddy Moens, Michel Eraerts, Daniel De Maeyer, Carine Praet, Jeroen De Jonghe, Alain Aelbrecht, Solange Cluydts, Luc Spiessens, Ronald Somers, Ilse Lenvain

Voor de fractie CD&V stemmen voor: Hilde Van Dyck, Gert Boey, Murat Oner, Maaïke Bradt

Voor de fractie Onafhankelijk raadslid 1 onthouden zich: Kevin Eraerts

Voor de fractie Groen onthouden zich: Nelleke Van de Ven, Anthony Vanoverschelde, Thierry Serrien

Voor de fractie Onafhankelijk raadslid 2 onthouden zich: Véronique De Wever

Voor de fractie Open VLD stemmen voor: Bavo Anciaux

De gemeenteraad besluit:

Artikel 1

dat voor elke woning en kamer die verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld, de verhuurder een conformiteitsattest moet kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2021. De fasering gebeurt op basis van de leeftijd van de huurwoning, bepaald op basis van de eerste vastgestelde ingebruikname en wel als volgt:

- 2021 – 2022 : huurwoningen ouder dan 45 jaar of in gebruik genomen vóór 1 januari 1976
- 2023 – 2024 : huurwoningen ouder dan 35 jaar of in gebruik genomen vóór 1 januari 1986
- 2025 – 2026 : huurwoningen ouder dan 25 jaar of in gebruik genomen vóór 1 januari 1996
- 2027: alle huurwoningen

Artikel 2

dat de woningen die verhuurd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij (toekomstige woonmaatschappij) zich in regel dienen te stellen vóór 1 januari 2030.

Artikel 3

dat het conformiteitsattest een geldigheidsduur heeft van 10 jaar voor woningen en kamers die 0 tot 3 gebreken categorie I halen bij het begeleidende kwaliteitsonderzoek van het conformiteitsattest.

De geldigheidsduur wordt beperkt tot 5 jaar indien er 4 tot 6 gebreken categorie I worden behaald bij het begeleidende kwaliteitsonderzoek van het conformiteitsattest.

Artikel 4

dat de kostprijs van het conformiteitsattest wordt vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement. De belasting voor het niet aanvragen van een conformiteitsattest wordt vastgelegd in het gemeentelijk belastingsreglement.


Artikel 5

dat de verordening in werking treedt na de goedkeuring door de gemeenteraad en de goedkeuring van de Vlaamse Minister bevoegd voor Wonen.

get. Dirk Blommaert
Algemeen Directeur

get. Eddy Moens
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
woensdag 16 december 2020



Handtekening CA-medewerker
Gemachtigd bij besluit burgemeester d.d. 22 januari 2019

