

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van dinsdag 27 april 2021

Aanwezig: Eddy Moens, voorzitter.

Eddy Bevers, burgemeester.

Georges Meeus, Marc De Laet, Griet Reyntiens, Kevin Eraerts, Michel Eraerts, Anita Moens, 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, Mina Koukas, raadsleden.

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

Thierry Serrien, raadslid.

Dirk Blommaert, algemeen directeur

6 Gemeentelijke verordening voor de verplichting van een conformiteitsattest voor woningen en kamers – aanpassing Wonen Vlaanderen

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.

Op 15 december 2020 keurde de gemeenteraad de verordening voor de verplichting van een conformiteitsattest voor woningen goed.

Op 1 maart 2021 keurde de minister van Wonen bij ministerieel besluit de bovenvermelde verordening voorwaardelijk goed. De verordening dient formeel aangepast te worden aan de opmerkingen.

Op 9 april 2021 besloot het college van burgemeester en schepenen de gemeenteraad voor te stellen over te gaan tot het aanpassen 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, artikel 40 §3;

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;

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 november 2020 betreffende de verplichting van een conformiteitsattest voor woningen en kamers, doorverwijzing;

Het gemeenteraadsbesluit van 15 december 2020 betreffende de verordening voor de verplichting van een conformiteitsattest voor woningen en kamers;

Het Ministerieel besluit van 1 maart 2021 betreffende de verordening voor de verplichting van een conformiteitsattest voor woningen en kamers, voorwaardelijke goedkeuring;

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 9 april 2021 betreffende de verplichting van een conformiteitsattest voor woningen en kamers, doorverwijzing;

Adviezen - argumenten

Opmerkingen Wonen Vlaanderen

De verordening van de gemeenteraad van de gemeente Willebroek van 15 december 2020 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest, wordt goedgekeurd op voorwaarde dat:

1. artikel 1 t.e.m. 5 een andere formulering krijgen, zodat die grammaticaal correct is;
2. de bepalingen van artikel 1 een andere formulering krijgen, zodat deze overeenstemmen met de bepalingen in artikel 3.6, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
3. de formulering van de gefaseerde invoering in artikel 1 wordt aangepast zodat duidelijk blijkt wanneer een bepaalde fasering precies van start gaat en wat bijgevolg de duurtijd van die fasering is;
4. een aangepast reglement wordt voorgelegd

Elke latere aanpassing aan dit reglement – inhoudelijk of tekstueel – dient opnieuw door de minister worden goedgekeurd.

De dienst wonen geeft een aangepast gunstig advies als volgt:

Het voorstel is om te verplichten dat de verhuurder voor elke woning en kamer die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten, de verhuurder een geldig conformiteitsattest moet kunnen voorleggen.

Er werd geopteerd om deze verplichting gefaseerd in te voeren voor alle nieuwe verhuringen die ingaan na 1 januari 2021. De fasering gebeurt op basis van de leeftijd van de huurwoning. Deze wordt bepaald op basis van de eerste vastgestelde ingebruikname.

Voor de jaren:

- vanaf 1 januari 2021 : huurwoningen ouder dan 45 jaar of in gebruik genomen vóór 1 januari 1976

- vanaf 1 januari 2023 : huurwoningen ouder dan 35 jaar of in gebruik genomen vóór 1 januari 1986

- vanaf 1 januari 2025 : huurwoningen ouder dan 25 jaar of in gebruik genomen vóór 1 januari 1996
- vanaf 1 januari 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: Unaniem

De gemeenteraad besluit:

Op het voorstel van college van burgemeester en schepenen

Artikel 1

Voor elke woning en kamer die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van één of meer studenten, moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen na 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:

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

Artikel 2

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

Artikel 3

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar voor woningen en kamers die 0 tot 3 gebreken categorie I halen bij het begeleidende kwaliteitsonderzoek van het conformiteitsattest. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar indien er 4 tot 6 gebreken categorie I worden behaald bij het begeleidende kwaliteitsonderzoek van het conformiteitsattest.

Artikel 4

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

Artikel 5

de verordening inwerking 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 9 juni 2021



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

