

Inzichten vanuit de gefaseerde invoering van het conformiteitsattest



Waarom en hoe ingevoerd?

Proactief woonbeleid en garanderen van minimale kwaliteit en veiligheid van de huurwoningen

Vanaf 1 juli 2020 (diverse malen ingevoerd door tegenstrijdigheden in de regelgeving o.a. over de sancties)

Gefaseerd ingevoerd op basis van de leeftijd van de woning

- op 1 januari 2022 voor woningen met bouwjaar voor 1950;
- op 1 januari 2023 voor woningen met bouwjaar vanaf 1950 en vóór 1970;
- op 1 januari 2024 voor woningen met bouwjaar vanaf 1970 en vóór 1990;
- op 1 januari 2025 voor woningen met bouwjaar vanaf 1990;



Aanpak

Opname in inventaris vermoedenslijst

Alle verhuurders ontvangen een brief eind van het jaar
waarvoor het van toepassing wordt

Jaar van toepassing: in januari aangetekende brief, nog 30
dagen tijd om te registreren

Jaarlijkse heffing GAS-boete

Na 3^{de} jaargang reeds een aantal voorzichtige tendensen
die verder onderzoek vereisen



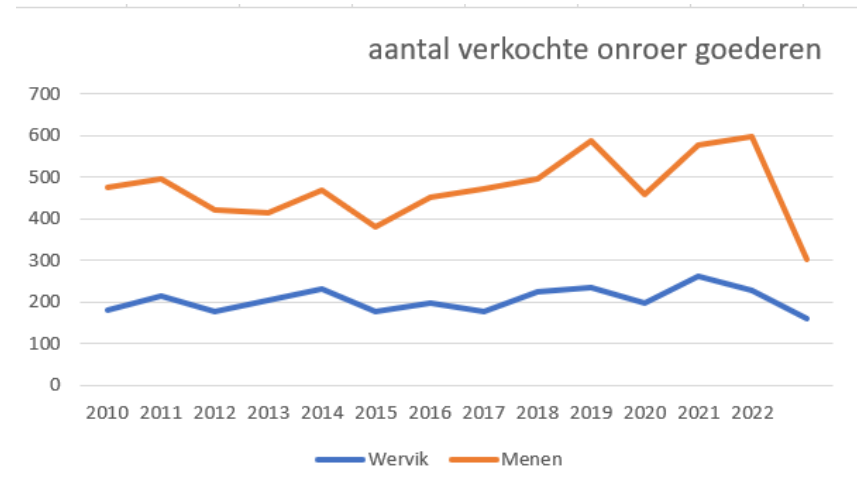
Aantallen vermoedenslijst

	Menen2021	Menen 2022	Menen 2023
Totaal	+3900	3970	3899
Voor 1950	1468	1495	1439
Van 1950 tot 1970	988	977	910
Van 1970 tot 1990	703	696	671
na 1990		953	1037



Aantal verkochte onroer goed: Menen(verplicht CA) versus Wervik (geen verplicht CA)

Aantal verkopen	Wervik	Menen	Wervik	Menen
2010	179	476	2,21%	3,23%
2011	215	496	2,66%	3,36%
2012	176	421	2,17%	2,85%
2013	204	415	2,52%	2,81%
2014	230	468	2,84%	3,17%
2015	175	379	2,16%	2,57%
2016	197	453	2,43%	3,07%
2017	178	471	2,20%	3,19%
2018	225	494	2,78%	3,35%
2019	233	588	2,88%	3,98%
2020	196	457	2,42%	3,10%
2021	260	576	3,21%	3,90%
2022	226	596	2,79%	4,04%
2023 (3 kwartalen)	158	302	1,95%	2,05%

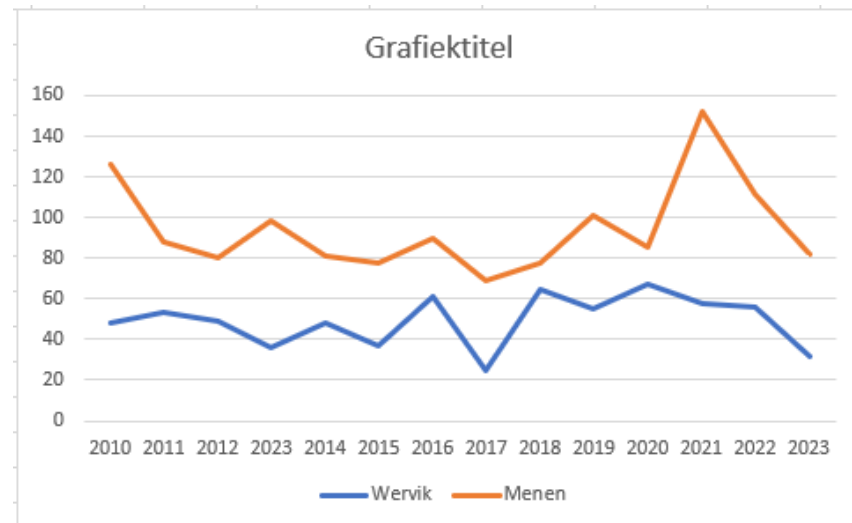


% vlg. aantal inwoners
Bron statsbel



Aantal renovaties: Menen(verplicht CA) versus Wervik (geen verplicht CA)

Aantal renovatiesvergunningen	Wervik	Menen	Wervik	Menen
2010	48	126	0,59%	0,85%
2011	53	88	0,65%	0,60%
2012	49	80	0,61%	0,54%
2013	36	98	0,44%	0,66%
2014	48	81	0,59%	0,55%
2015	37	78	0,46%	0,53%
2016	61	90	0,75%	0,61%
2017	25	69	0,31%	0,47%
2018	65	78	0,80%	0,53%
2019	55	101	0,68%	0,68%
2020	67	85	0,83%	0,58%
2021	58	152	0,72%	1,03%
2022	56	111	0,69%	0,75%
2023 (3 kwartalen)	32	82	0,40%	0,56%



Onderzoeksvraag

Welke effecten genereert de verplichting van het conformiteitsattest op de woningmarkt

- 1) op de verkoop huurwoningen?
- 2) op de (energetische) renovatie van het huurpatrimonium (Worden er meer renovatievergunningen afgeleverd?)
- 3) op de betaalbaarheid van huren?
- 4) op de totale woonlast (huurprijs + energieprijs)?

Het onderzoek zou moeten leiden tot adviezen over een meer kwalitatieve en betaalbare huurmarkt door de toepassing van het conformiteitsattest, en eventueel welke rol een lokaal bestuur of bovenlokaal bestuur daar kan in spelen?



Sociaal beheersrecht

Sinds 27 oktober 2021 maken we als stad gebruik van het Sociaal beheersrecht om leegstand en verkrotting aan te pakken. We waren gestart met een lijst van 27 panden die in aanmerking kwamen voor de procedure. De eigenaars ontvingen een brief met:

- Bekendmaking intentie stad om het Sociaal beheersrecht toe te passen
- Melding dat hun woning in aanmerking komt voor Sociaal beheersrecht
- Vraag naar intenties pand

We kwamen nog niet tot de effectieve toepassing van het Sociaal beheersrecht omdat geen enkel pand hiervoor geschikt was, het wierp wel reeds indirect zijn vruchten af en moedigt eigenaars aan om hun woning in orde te brengen.

Het blijkt een krachtig instrument om leegstand en verkrotting aan te pakken en de woningkwaliteit te verbeteren in combinatie met onze progressieve leegstandsbelasting.

Resultaten sociaal beheersrecht

Aangeschreven 2021: 25 panden op leegstand en 2 panden op kwaliteit. Na 12 maanden zijn reeds 14 panden van de lijst geschrapd, 3 zijn voorzien om gesloopt te worden

Aangeschreven 2023: 29 nieuwe panden: 19 op leegstand, 8 op kwaliteit en 2 verwaarlozing . Keuze om ook degene in procedures mee te nemen: 6

Na 6 maanden zijn van de 6 in procedure 4 geactiveerd (3 ervan van voor 2013), en 4 zijn geschrapd

Hoorzittingen in de procedure zorgden tevens voor het opklaren van misverstanden tussen personen en de stad : 3 dossiers van voor 2013 werden geactiveerd (traject MVBL , sloop en nieuwbouw en verkoop)