

UITTREKSEL

College

· datum zitting
14/07/2022

· agendapunt nr.
24

· **Aanwezig**

Marc Van Aperen,
Roger Van Aperen, Arnold Wittenberg, Faye Van Impe en Jef Vissers,

burgemeester
schepenen

· **Verontschuldigd**

Katrien Brosens en Piet Van Bavel,

schepenen

Goedkeuren van het reglement GAS boete bij het verplicht conformiteitsattest te agenderen voor de gemeenteraad.

MOTIVERING

Voorgeschiedenis en aanleiding

De stad Hoogstraten wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen op haar grondgebied te verbeteren door het invoeren van een verplicht conformiteitsattest bij huurwoningen. De stad wenst de eigenaars van een huurwoning te stimuleren om hun eigendom te verbeteren op het vlak van woningkwaliteit.

De burgemeester kan een conformiteitsattest afgeven indien een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten, conform blijkt te zijn. Hiertoe zal tijdens een conformiteitsonderzoek vastgesteld worden of de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals vermeld in art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Juridische grond

- Artikel 56 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- De gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, in het bijzonder art. 3.1 t.e.m. 3.9.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd.
- Gemeentelijk retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest van 14/12/2020.
- Gemeentelijke verordening betreffende beperkte geldigheidsduur van een conformiteitsattest van 14/12/2020.
- Gemeentelijke verordening betreffende het verplichten van een conformiteitsattest voor oudere woningen die verhuurd, te huur of ter beschikking worden gesteld als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten van 28 juni 2021

Argumentatie

- Art. 3.1 §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zo ook de huurwoningen. De burgemeester kan in een conformiteitsattest vaststellen dat een huurwoning voldoet aan deze vereisten en aldus conform is, op eigen initiatief of op verzoek van de huurder of verhuurder. De afgifte van een conformiteitsattest is momenteel niet verplicht.
- Een conformiteitsattest is in principe 10 jaar geldig. De stad Hoogstraten beschikt over een verordening waarbij de geldigheidsduur beperkt wordt tot minder dan 10 jaar in volgende situaties:
 - Indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat bij een woning of kamer in minstens 1 woonlokaal of badkamer algemeen nog enkel glas aanwezig is, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 31 december 2022;
 - Indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 5 jaar;
- De voorbije jaren werd de dienst wonen regelmatig geconfronteerd met huurwoningen van (zeer) slechte kwaliteit. Vaak betreft het oudere woningen, die naast een gebrekkige woningkwaliteit ook op energetisch vlak ondermaats scoren. Door de krapte op de private huurmarkt slagen eigenaars er toch in om deze woningen nog te verhuren.
- Het stadsbestuur wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen op haar grondgebied te verbeteren middels het invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor deze oudere huurwoningen.
- Art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt met name dat de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht kan stellen. Binnen de 3 maanden na de voorlegging van de gemeentelijke verordening beslist de minister over de goedkeuring ervan. Lid 1, 1° van dit artikel werd *in fine* aangevuld ingevolge het decreet van 16 juli 2021 met volgende zinsnede: “*en bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen*”. Deze jaarlijkse verplichting wordt opgenomen in onderhavig besluit, samen met een administratieve sanctie zoals voorzien in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties. Ter zake wordt verwezen naar de motivering zoals opgenomen in de parlementaire voorbereidende werken bij voormeld decreet van 16 juli 2021 (*Parl. St. nr. 792 (2020-2021)*), welke motivering wordt bijgetreden.
- De stad Hoogstraten telt 9.500 woningen, hiervan wordt ongeveer 30% verhuurd. Organisatorisch gezien is het niet realistisch om de conformiteit van alle huurwoningen op hetzelfde moment of zelfs in een tijdsbestek van enkele jaren te onderzoeken. Bovendien is de conformiteit van de meerderheid van de huurwoningen nog niet gecontroleerd. Een gefaseerde invoering van de verplichting dringt zich bijgevolg op.
- Aangezien oudere woningen vaak grotere gebreken vertonen en op energetisch vlak vaak ondermaats scoren, wordt enerzijds een gefaseerde invoering van de verplichting op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning voorgesteld.
 - Aantal woningen met kadastraal bouwjaar t.e.m. 1970: 2.944
 - Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1971 t.e.m. 2000 : 3.750
 - Aantal woningen met kadastraal bouwjaar vanaf 2001: 2.790
- Om tot een realistische spreiding te komen wenst het bestuur daarnaast in eerste instantie enkel het CA te verplichten voor nieuwe verhuringen. Op lange termijn is het wel de bedoeling dat elke huurwoning of ter beschikking gestelde woning over een CA beschikt.
- Enkel de woongelegenheden die als hoofdverblijfplaats worden gebruikt vallen onder de verplichting. Hierbij wordt gekeken naar de feitelijke toestand. Een hoofdverblijfplaats is een plaats waar gedurende het grootste deel van het jaar effectieve bewoning is.
- De gefaseerde invoering van een verplicht conformiteitsattest is een proactieve strategie om te controleren of woningen conform zijn. De normen zelf inzake conformiteit zijn en blijven voor het hele grondgebied van toepassing, ook wanneer er voor de woning in kwestie (nog) geen verplicht conformiteitsattest ingesteld is. De gefaseerde invoering creëert geen nieuwe normen inzake kwaliteit. De gefaseerde invoering ontslaat verhuurders - zowel private als sociale - niet van de verplichting steeds conforme woningen te verhuren. De bestaande initiatiefrechten van huurder, eigenaar of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen blijven

onverminderd bestaan. De gefaseerde invoering van het conformiteitsattest kan nooit door de stad worden ingeroepen om dergelijk verzoek te weigeren.

- Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan verhaald worden op de eigenaars middels een retributie. Op dit moment is de retributie voor woningen vastgesteld op 62,5 euro in het retributiereglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 14 december 2020. Ook indien het conformiteitsattest verplicht is, kan de retributie behouden blijven.

BELEIDS- EN FINANCIËLE INFORMATIE

Valt niet onder een actie van het meerjarenplan en heeft geen financiële impact.

BESLUIT

Artikel 1

De gemeenteraad gaat akkoord om voor elke woning die te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten een conformiteitsattest te verplichten.

De eigenaar/verhuurder moet verplicht een conformiteitsattest kunnen voorleggen wanneer deze de woning (opnieuw) te huur stelt.

Deze verplichting geldt als volgt:

- Vanaf 1 januari 2022: voor alle nieuwe verhuringen, te huur of ter beschikking stellingen van woningen met kadastraal bouwjaar 1970 of vroeger;
- Vanaf 1 januari 2024: voor alle nieuwe verhuringen, te huur of ter beschikking stellingen van woningen met kadastraal bouwjaar 2000 of vroeger;

Waarbij een uitzondering wordt gemaakt op woningen die worden verhuurd of ter beschikking gesteld door een sociale huisvestingsmaatschappij. Met de sociale huisvestingsmaatschappij wordt in het kader van het lokaal woonoverleg een plan van aanpak uitgewerkt over een fasering op maat. Tegen 1 januari 2030 moeten alle door de sociale huisvestingsmaatschappij verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen beschikken over een conformiteitsattest.

Artikel 2

Eigenaars/verhuurders van een woning die conform deze verordening over een conformiteitsattest moeten beschikken, zijn verplicht om het conformiteitsattest aan te vragen. Zolang niet aan deze verplichting voldaan is, geldt er een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. Deze verplichting is niet van toepassing op minderjarigen.

Artikel 3

Inbreuken op de jaarlijkse aanvraagverplichting zoals bepaald in artikel 2, worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van maximaal 350 euro. Deze geldboete wordt opgelegd conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Artikel 4

Dit reglement treedt in werking na goedkeuring door de bevoegde minister, op welk moment dit reglement het reglement 'Goedkeuren om een conformiteitsattest te verplichten voor oudere woningen die verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten' zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 juni 2021 en zoals goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 15 oktober 2021, vervangt. De Vlaamse regering wordt hiervan op de hoogte gebracht, zoals aangegeven in artikel 3.2, lid 2 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Peter Crols
wnd. algemeen directeur

Voor éénsluitend uittreksel,
Hoogstraten, 04/08/2022

Marc Van Aperen
burgemeester

Peter Crols
waarnemend algemeen directeur

Marc Van Aperen
burgemeester