

Verplicht conformiteitsattest

Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle

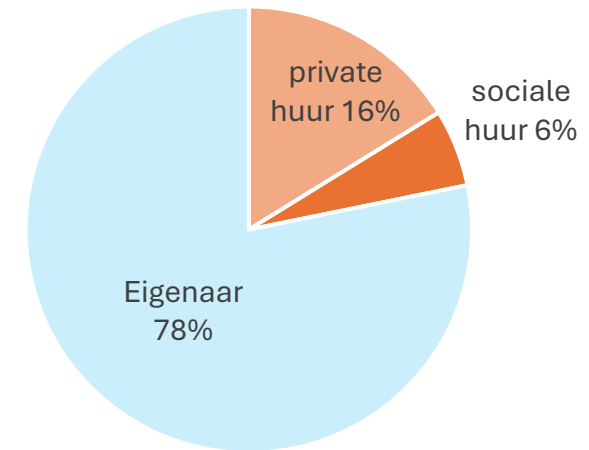


Reglement

Verplicht voor alle **nieuwe verhuringen**, afhankelijk van het bouwjaar:

Bouwjaar	Langemark-Poelkapelle	Zonnebeke
Bouwjaar voor 1950	1/1/2018	1/5/2021
Bouwjaar voor 1970	1/1/2020	1/1/2023
Bouwjaar voor 1990	1/1/2022	1/1/2025
Alle huurwoningen	/	1/1/2027

Een blik op de huurmarkt (2023)



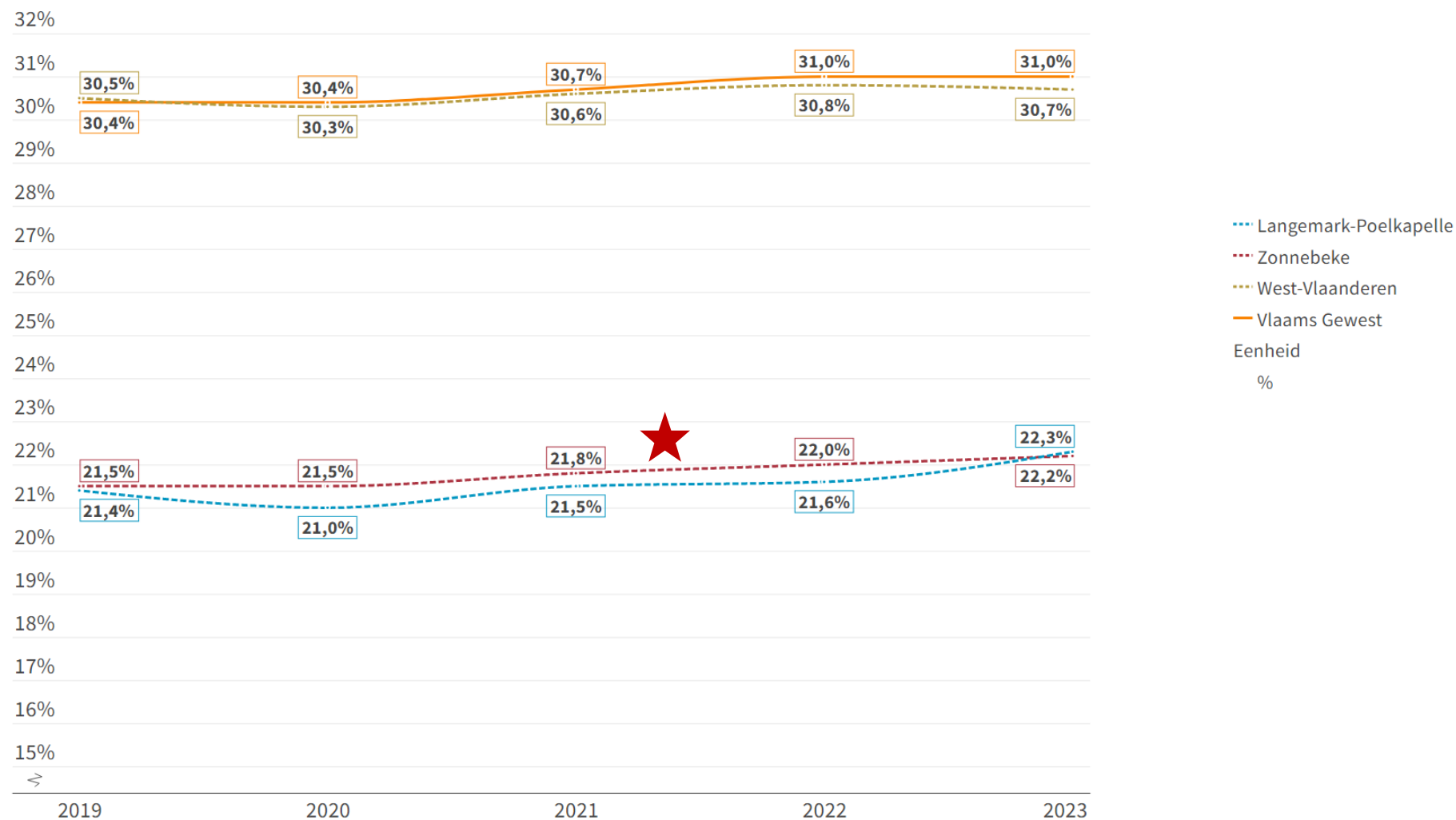
	Aantal inwoners	Aantal huishoudens	Private HH in huurwoning	%
Langemark-Poelkapelle	8.289	3.352	744	22,3
Zonnebeke	12.663	5.313	1.167	22,2
Totaal LP + Z	20.952	8.665	1.911	22,3
West-Vlaanderen	1.222.674	549.238	166.467	30,6
Vlaanderen	6.791.971	2.926.471	877.005	31,0

	Aantal sociale huurwoningen	% tov aantal huishoudens
Langemark-Poelkapelle	209	6,2
Zonnebeke	287	5,4
West-Vlaanderen	36.468	6,6
Vlaanderen	174.147	5,9

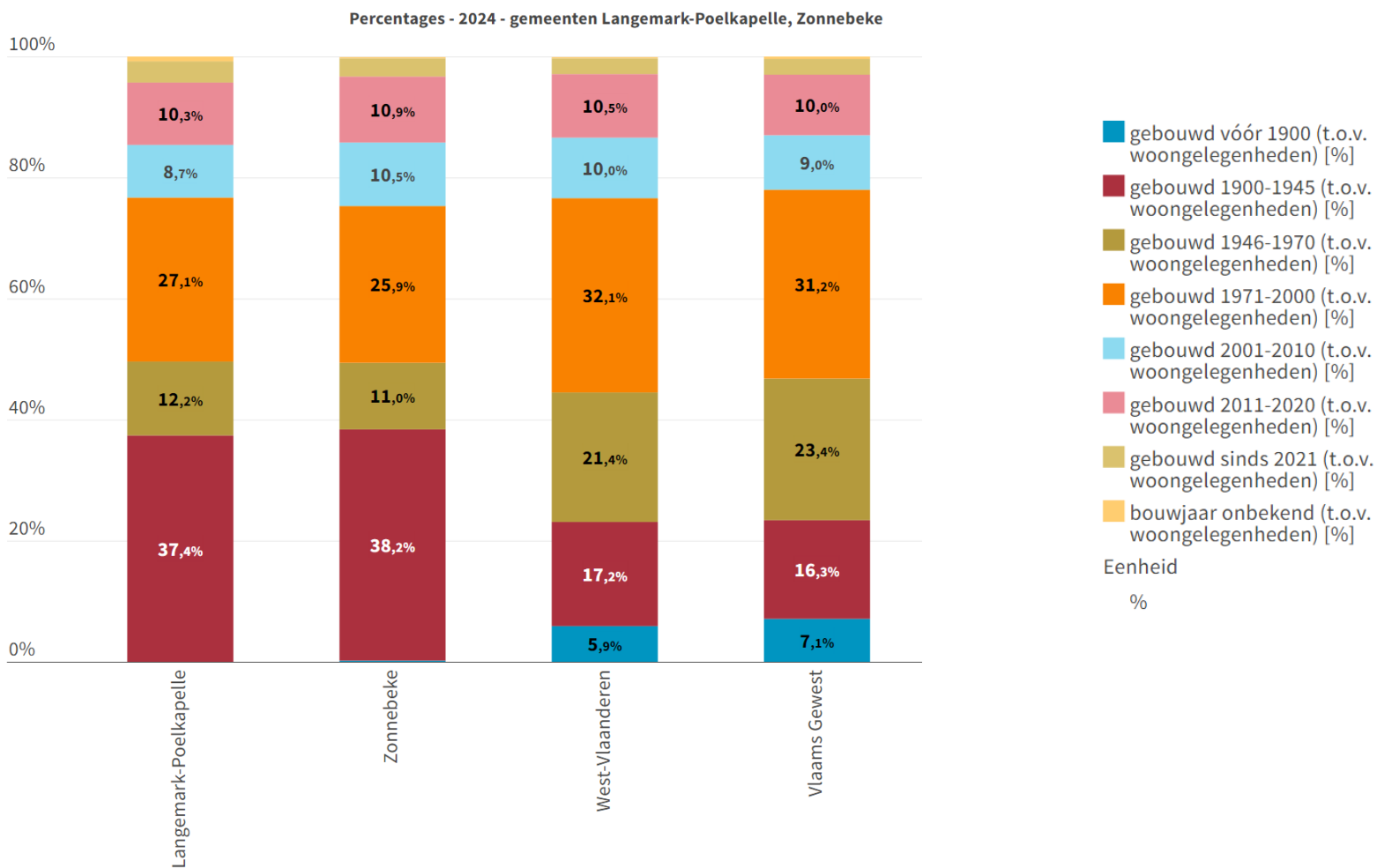
Evolutie private huishoudens in een huurwoning



Evolutie % private huishoudens in een huurwoning

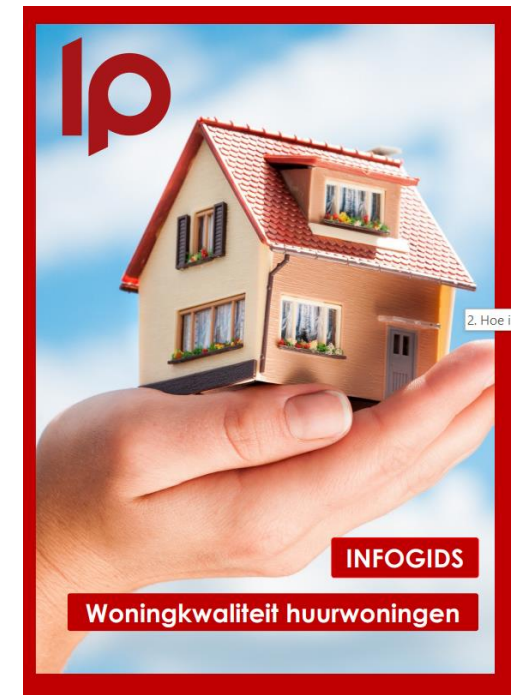


Ouderdom woningen (huur + eigendom)



Invoering reglement verplicht CA

- Informeren!
 - Infoavond voor verhuurders
 - Gericht aanschrijven verhuurders, immokantoren en notarissen
 - Infogids woningkwaliteit



Werkwijze

1. Opsporen woningen:

- Lijst te huur
- Samenwerking met bevolkingsdienst en wijkagenten
- Toegang tot kadaster: bouwjaar
- Samenwerking met dienst omgeving
 - Is de woning vergund?
 - Opzoeken vergunning (vb. bij opsplitsing, appartementen,...)

2. Aanschrijven eigenaars die niet voldoen

- Eerst gewone zending, daarna aangetekende zending
- In bijlage: infogids woningkwaliteit en aanvraagformulier conformiteitsattest

3. Eigenaar vraagt een conformiteitsonderzoek aan

- Technisch adviseur maakt afspraak
 - Indien mogelijk is de eigenaar ook aanwezig
- Technisch verslag, samenvatting en fotoverslag wordt doorgemailed naar de eigenaar met hersteltermijn
 - Indien mogelijk: hercontrole binnen 60 dagen na aanvraagdatum

4. Beslissing binnen 60 dagen na aanvraag

- Indien conform: opmaak conformiteitsattest

Volgende info wordt meegestuurd met CA:

- Geldigheidsduur CA
- Energienormen voor huurwoningen vanaf 2030
- Mijn Verbouwpremie
- Fonds ter bestrijding van uithuiszetting

- Indien niet conform: opmaak weigeringsbeslissing

Indien bewoond: hersteltermijn van max. 3 maanden – opstart procedure O/O

Resultaten Langemark-Poelkapelle

Jaar	# verhuringen*	CA verplicht	CA ok
2018	108	34	26
2019	116	41	37
2020	142	44	41
2021	143	47	43
2022	119	43	36
2023	131	49	43
Totaal	759	259 (34%)	227 (88%)
Unieke adressen	549	181 (33%)	155 (86%)

** adressen aangeleverd door bevolkingsdienst*

Resultaten Zonnebeke

Jaar	# verhuringen*	CA verplicht	CA ok
Mei – dec 2021	58	17	15
2022	181	35	30
2023	172	48	45
2024	198	54	49
Totaal	609	154 (25%)	139 (90%)
Unieke adressen	507	128 (25%)	114 (89%)

** adressen aangeleverd door bevolkingsdienst*

Ruime meerderheid beschikt over CA bij start verhuring

	Langemark-Poelkapelle	Zonnebeke
CA ok bij start verhuring	170 (66%)	114 (70%)
CA binnen 6 maanden	32 (12%)	18 (11%)
CA binnen 6-12 maanden	11 (4%)	9 (6%)
CA na 12 maanden	19 (7%)	4 (2%)

	Langemark- Poelkapelle	Zonnebeke
Aantal aanvragen CA binnen reglement verplicht CA	184	116
Spontane aanvragen	95 (52%)	70 (60%)
Aanvraag na 1 brief	63 (34%)	32 (27%)
Aanvraag na 2 brieven	11 (6%)	12 (10%)
Geen reactie	8	8
Verhuring gestopt (geen aanvraag of na weigering CA)	11	2
Besluiten O/O	6 (waarvan 3 terug conform)	1

Beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest

Geldigheidsduur: 10 jaar, tenzij:

- 4 of meer gebreken categorie I
 - Gebreken met betrekking tot vocht
 - Aanwezigheid toestel type B
- 5 jaar geldig

Opvolgen van vervallen conformiteitsattesten

	Langemark-Poelkapelle	Zonnebeke
Aantal vervallen CA's 2022-2024	96	58
Nieuw CA afgeleverd	56	31
Niet meer verhuurd	21	13
Geen aanvraag – CA verplicht	5	7
Geen aanvraag – CA niet verplicht	7	7
Lopend	7	

Kostprijs conformiteitsattest

- Langemark-Poelkapelle: gratis
- Zonnebeke:
 - 1^e aanvraag: €62,50
 - Hercontrole binnen 60 dagen na aanvraag: gratis
 - Aanvraag binnen 6 maanden na weigering: €30

Invloed op weigeringen CA?

Zonnebeke: 19% weigeringen - LP 24% weigeringen

Personeelsinzet IGS wonen

- 1 VTE technisch medewerker
- 1 VTE coördinator
- 2 x 0,5 VTE loketmedewerker

Bedenkingen

- Wat met de nieuwe energienorm vanaf 2030?
- Kostprijs CA: gratis of vergoeding aanrekenen?
- GAS-boete: nog geen ervaring mee – wel interesse om in te voeren
- Reglement verplicht conformiteitsattest: beter werken met ouderdom i.p.v. bouwjaar

Tips voor Vlaanderen / andere gemeenten

- Voorzie voldoende middelen en personeel
 - Onderzoeken en hercontroles + opvolging
- Denk na over effect op de huurmarkt
 - Betaalbaarheid
 - Woningen worden verkocht
- Aanpassen technisch handboek
 - Nodig! vb. elektrische installatie (voldoende stopcontacten voorzien – enkel kachels type c toestaan)
 - Maar let op! Aanpassingen aan het technisch handboek zorgt voor frustraties bij verhuurders die reeds eerder aanpassingen deden

Let op met de term ongeschikt / onbewoonbaar op samenvatting onderzoek

- Voorzie toegang tot info / data over huurcontracten
- Voorzie flankerend beleid: vb. indexering niet mogelijk indien ze niet beschikken over het verplichte CA