

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 17/10/2022.

Aanwezig:

Peter Lambrechts, Voorzitter
Bart Seldeslachts, Burgemeester
Luc Abrams, Marleen Van den Eynde, Wim Claes, Willem Wevers, Cindy Vanbaeden, Schepenen
Sophie Baeckelmans, Ronny Roofthoof, Marion De Bock, Mia Wauters, Anja Poortmans, Yvonne De Ridder, Guido Daelemans, Walter Claes, Fons Francken, Luc Blommaerts, Begga Van linden, Marc Van den Brande, Eric Van den Eynde, Joost Fillet, Marjan De Nayer, Nele Van der Spiegel, Raadsleden
Kizzy Rombaut, Waarnemend algemeen directeur

Verontschuldigd:

Karel Van Elshocht, Schepen
Felicia Van Thuyne, Veerle Van Dyck, Wim Annaert, Raadsleden

DE GEMEENTERAAD
In openbare zitting

Onderwerp: Verordening conformiteitsattesten - Invoeren GAS-boete en betalend maken conformiteitsattest - Goedkeuring - Goedgekeurd

Besluit: Met 18 stemmen voor (Peter Lambrechts, Bart Seldeslachts, Luc Abrams, Marleen Van den Eynde, Wim Claes, Willem Wevers, Cindy Vanbaeden, Sophie Baeckelmans, Ronny Roofthoof, Marion De Bock, Mia Wauters, Anja Poortmans, Yvonne De Ridder, Guido Daelemans, Luc Blommaerts, Begga Van linden, Marc Van den Brande, Eric Van den Eynde), 5 onthoudingen (Walter Claes, Fons Francken, Joost Fillet, Marjan De Nayer, Nele Van der Spiegel)

Enig artikel.

De gemeenteraad gaat akkoord met een aanpassing van de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, zijnde opheffing van de huidige verordening (goedgekeurd op 19.04.2021) en vervanging door de verordening conformiteitsattesten waarin een GAS-boete wordt ingevoerd en het conformiteitsattest betalend wordt gemaakt. De huidige verordening wordt opgeheven op het moment dat de aangepaste verordening in werking treedt, zijnde na de goedkeuring van de gemeenteraad en de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen, en ten vroegste op 1 januari 2023.

De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten:**Artikel 1**

Elke eigenaar en verhuurder die een woning verhuurt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, moet voor elke woning een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en op basis van de leeftijd van de huurwoning:

vanaf 1 januari 2021: woningen van 40 jaar en ouder

vanaf 1 januari 2026: woningen van 30 jaar en ouder

vanaf 1 januari 2029: woningen van 20 jaar en ouder

Zolang niet aan deze verplichting is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de eigenaar en verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

Artikel 2

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag:

≥ 5 gebreken is 5 jaar

≤ 4 gebreken is 10 jaar

Artikel 3

De kostprijs voor het behandelen van een aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest bedraagt 90 euro voor een zelfstandige woning en 90 euro voor een kamerwoning (te vermeerderen met 15 euro per kamer, tot maximum 1775 euro per gebouw), jaarlijks te indexeren.

Artikel 4

Inbreuken op bepalingen van deze verordening worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van 350 euro en wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Artikel 5

Deze verordening treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen, en ten vroegste op 1 januari 2023. Tot dan blijft de verordening van 19.04.2021 gelden.

Feiten en Context

Het lokaal bestuur heeft het project “intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid” in het kader van de zelfstandige groepering onderschreven en maakt deel uit van de Intergemeentelijke Vereniging Lokaal Woonbeleid, IVLW Zuidrand 1.

Tijdens de zitting van 17.06.2019 heeft de gemeenteraad het subsidiedossier goedgekeurd, waardoor de gemeente akkoord is gegaan met het verderzetten van de werking van de IVLW en het uitvoeren van de verplichte en aanvullende activiteiten, zoals vermeld in het BVR

lokaal woonbeleid van 16 november 2018. Door het onderschrijven van het subsidiedossier engageert de gemeente zich ervoor minstens volgende activiteiten uit te voeren:

- Verplichte activiteit 2_3: een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium
- Aanvullende activiteit 2_2: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties
- Aanvullende activiteit 2_3: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijk conformiteitsattesten opvolgen
- Eigen voorstel: Een handhavend en sanctionerend woningkwaliteitsbeleid.

Het lokaal bestuur stelt het belang van een goede woningkwaliteit in private huurwoningen voorop. De huurwoningen op het grondgebied moeten voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het lokaal bestuur wenst de lopende acties hierrond verder te zetten. De gemeente koos tijdens de gemeenteraad van 19.04.2021 ervoor een verplichting op het conformiteitsattest in te voeren voor private huurwoningen. De gemeenteraad heeft hiertoe een verordening goedgekeurd.

Intussen is het wetgevend kader aangepast op basis waarvan er voorgesteld wordt de verordening aan te passen.

GAS voorzien

De mogelijkheid voor gemeenten om een conformiteitsattest te verplichten, is een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. De kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in de gemeente kan op die manier in kaart gebracht worden, bewaakt en opgevolgd worden. De verplichting legt de verantwoordelijkheid bij de eigenaars en vormt voor die eigenaars een aansporing en aanmoediging om bewust om te gaan met de minimale kwaliteit van de woning die ze verhuren.

Om de verplichting meer draagkracht te geven, wenst de gemeente de verplichting te handhaven via een gemeentelijke administratieve sanctie.

Uit de evaluatie van het werkingsjaar 2021 is immers gebleken dat +/- 25% van de eigenaars/verhuurders niet bereikt wordt indien de verordening strictu sensu wordt toegepast (aanschrijven van eigenaars/verhuurders die het conformiteitsattest dienen aan te vragen) zonder hier een sanctie aan te koppelen als de eigenaar/verhuurer het niet aanvraagt.

Door een recente wijziging aan de Vlaamse Codex Wonen kunnen gemeenten een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting voorzien. Zolang aan de verplichting om over een geldig conformiteitsattest te beschikken niet is voldaan, kan opgelegd worden dat er jaarlijks een conformiteitsattest moet worden aangevraagd. Het niet aanvragen van dit attest kan dan (jaarlijks) gesanctioneerd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie GAS, zijnde een gemeentelijke administratieve geldboete van 350 euro.

De gemeente wenst gebruik te maken van deze mogelijkheid en stelt daarom voor de huidige verordening in die zin aan te passen.

Conformiteitsattest betalend maken

De Vlaamse regelgeving voorziet dat de gemeente een vergoeding mag vragen voor het behandelen van de aanvraag van een conformiteitsattest. De gemeenteraad dient de vergoeding vast te leggen. Deze mag maximaal 90 euro bedragen voor een zelfstandige woning en 90 euro voor een kamerwoning (verhoogd met 15 euro per kamer en een maximum van 1775 euro per gebouw). Deze bedragen kunnen jaarlijks geïndexeerd worden.

De gemeente ziet deze vergoeding als een billijke vergoeding voor de administratieve werklust die bij de uitvoering van de verordening hoort en stelt daarom voor de verordening ook in die zin aan te passen.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is voor dit agendapunt bevoegd op grond van artikels 40 en 41 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Juridische grond

- Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020
- De Vlaamse Codex wonen van 2021 (inzonderheid boek 3, artikel 3.1-7, 3.2 en 3.9 en deel 2 van boek 2 en art. 3.4-10)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Ministerieel besluit van 17 februari 2020: Goedkeuring IVLW Zuidrand 1
- Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 2, §1 en artikel 3, 3°.

Inspraak en advies

- huisvestingsambtenarenoverleg IVLW Zuidrand 1 van 28.04.2022 en 14.06.2022
- stuurgroep IVLW Zuidrand 1 op 31.03.2022 en 09.06.2022
- college van burgemeester en schepenen op 29.08.2022

Financiële weerslag - BBC

De aanpassing van de verordening conformiteitsattesten heeft volgende implicaties:

- Als niet voldaan wordt aan de verplichting om jaarlijks een conformiteitsattest aan te vragen, dan moet dit vastgesteld worden door een bevoegde vaststellende ambtenaar, die deze vaststelling overmaakt aan de sanctionerend ambtenaar. De gemeente heeft IGEAN milieu & veiligheid aangesteld als sanctionerend ambtenaar. De kosten voor de verwerking van deze dossiers worden aangerekend in het kader van de bestaande intergemeentelijke GAS-werking.

De GAS-boete zelf wordt rechtstreeks betaald op een rekening van de gemeente.

- Het betalend maken van het conformiteitsattest zal worden opgenomen in een gemeentelijk retributiereglement. De retributie bedraagt 90 euro voor een zelfstandige woningen en 90 euro voor een kamerwoning (te vermeerderen met 15 euro per kamer en een maximum van 1775 euro per gebouw), jaarlijks te indexeren volgens de indexcijfers die dan bekend gemaakt worden.

Bij Bevel,
De Waarnemend algemeen directeur
(wg) Kizzy Rombaut

De Voorzitter
(wg) Peter Lambrechts

Voor eensluidend uittreksel
Kontich, 19 oktober 2022

Kizzy Rombaut
Waarnemend algemeen directeur

Peter Lambrechts
Voorzitter

