

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 27 september 2022

Aanwezig:                   Ils Van Hove (Voorzitter), Tine Gielis (Burgemeester), Benny Smets (Schepenen), Frank Sels (Schepenen), Gerda Broeckx (Schepenen), Jurgen Mensch (Schepenen), Raf Moons (Schepenen), Anja Williams (Raadslid), Bart Baumans (Raadslid), Bob Nysmans (Raadslid), Caroline Janssens (Raadslid), Annelies Van Sweevelt (Raadslid), Hanne Lintermans (Raadslid), Ingrid De Rop (Raadslid), Jeroen Helsen (Raadslid), Leander Daems (Raadslid), Louis Van Meijvis (Raadslid), Nele Devoghel (Raadslid), Niels Vermeulen (Raadslid), Paul Mondelaers (Raadslid), Richard Laermans (Raadslid), Stefaan Hoes (Raadslid), Theo Van de Weyer (Raadslid), Katrien Masschalck (Raadslid), Jerry Verspreet (Algemeen directeur)

Verontschuldigd/Afwezig:

<b>13.02</b>	Verordening verplicht conformiteitsattest.
--------------	--

### AANLEIDING EN FEITELIJKE CONTEXT

---

Het lokaal bestuur Laakdal wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen op zijn grondgebied te verbeteren door het invoeren van een verplicht conformiteitsattest bij huurwoningen. Zo wenst het lokaal bestuur de houders van het zakelijk recht van een huurwoning te stimuleren om hun goed 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.

Het verplicht invoeren van het conformiteitsattest werd besproken tijdens diverse besprekingen.

### JURIDISCH KADER

---

- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd, in het bijzonder artikel 40 en 41.
- 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.
- De wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, zoals gewijzigd.
- Gemeentelijk retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest van 15 december 2020.
- Gemeentelijke verordening betreffende beperkte geldigheidsduur van een conformiteitsattest van 15 december 2020.

## 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. 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 houder van het zakelijk recht. De afgifte van een conformiteitsattest is momenteel niet verplicht.

Een conformiteitsattest is in principe 10 jaar geldig. Het lokaal bestuur 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;

Het lokaal bestuur wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen op haar grondgebied te verbeteren middels het invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen. Art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt 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.

Het lokaal bestuur telt volgens de website [www.provincies.incijfers.be](http://www.provincies.incijfers.be) 1536 huurwoningen en 5528 eigenaarswoningen (anno 2021). Hoewel deze cijfers eerder indicatief zijn, tonen ze wel aan dat het niet realistisch is om alle huurwoningen in een tijdsbestek van enkele jaren te onderzoeken. De Vlaamse Codex Wonen laat differentiatie toe, o.m. in de vorm van een gefaseerde invoering van het conformiteitsattest.

Aangezien oudere woningen vaak grotere gebreken vertonen en op energetisch vlak vaak ondermaats scores, wordt een gefaseerde invoering op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning voorgesteld. Op de website [www.provincies.incijfers.be](http://www.provincies.incijfers.be) kan een overzicht teruggevonden worden van het aantal woonegelegenheden naar bewoningsvorm en bouwjaar. Op gebied van huurwoningen geeft dit volgende resultaten:

- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar t.e.m. 1960, bewoond door huurder: 324
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1961 t.e.m. 1970, bewoond door huurder: 149
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1971 t.e.m. 1990, bewoond door huurder: 358
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar van 1991 t.e.m. 2010, bewoond door huurder: 288
- Aantal woningen met kadastraal bouwjaar vanaf 2011, bewoond door huurder: 298

Behalve de gefaseerde invoering op basis van bouwjaar wenst het bestuur ook enkel conformiteitsattesten te verplichten bij nieuwe verhuringen, te huur of ter beschikkingstellingen. Zowel het bouwjaar van de woningen als de datum van de huurovereenkomsten zijn objectieve criteria, die een gefaseerde invoering rechtvaardigen. De beperking tot nieuwe verhuringen kan onder meer gemotiveerd worden door:

- De impact op gebied van organisatie en kostprijs. De invoering van een verplicht conformiteitsattest voor alle huurwoningen t.e.m. 1960 zou impliceren dat er in een periode van 2 jaar in meer dan 324 woningen woningonderzoeken en eventuele hercontroles) dienen te gebeuren;
- Niet alle huurders wensen geconfronteerd te worden met een conformiteitsonderzoek in de door hun gehuurde woning en de eventuele gevolgen ervan.

Het lokale bestuur acht het belangrijk dat ook sociale huurwoningen voldoen aan de minimale normen van de Vlaamse Codex Wonen. Dit neemt niet weg dat er een apart traject wordt uitgestippeld voor het sociaal huurpatrimonium. Elke woonactor brengt reeds een aantal woningkenmerken in kaart voor elke sociale huurwoning en dit met het oog op de renovatieplanning. Daarnaast is het ook vanuit praktische overwegingen gerechtvaardigd om een apart traject af te spreken voor sociale huurwoningen. Zo kan er bv. na renovatie van een project een woningonderzoek gebeuren bij al deze woningen. Binnen het lokaal woonoverleg wordt dit afzonderlijk traject voor het sociaal woonpatrimonium verder vastgelegd.

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 houders van het zakelijk recht - zowel private als sociale - niet van de verplichting steeds conforme woningen te verhuren of ter beschikking te stellen. De bestaande initiatiefrechten van huurder, houder van het zakelijk recht of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen blijven onverminderd bestaan. De gefaseerde invoering van het conformiteitsattest kan nooit door het lokaal bestuur worden ingeroepen om dergelijk verzoek te weigeren.

## **FINANCIËLE EN BELEIDSINFORMATIE**

---

Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan potentieel verhaald worden op de aanvrager middels een retributie. Op dit moment is de retributie voor woningen vastgesteld op 90 euro in het retributiereglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2020. Ook indien het conformiteitsattest verplicht is, kan de retributie behouden blijven.

## **BESLUIT**

---

### **Artikel 1**

Voor elke woning die verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, moet de houder van het zakelijk recht een conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Als houder van het zakelijk recht wordt beschouwd: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

Deze verplichting geldt voor:

- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2023 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1960 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2025 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1970 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2027 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1990 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2029 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 2010 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2031 voor alle woningen;

Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor woningen die worden verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld door de woonmaatschappij. Met de woonmaatschappij wordt in het kader van het lokaal woonoverleg een plan van aanpak uitgewerkt over een fasering op maat. Vanaf 1 juni 2031 moeten alle door de woonmaatschappij verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen beschikken over een conformiteitsattest.

Zolang de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen woningen verhuren, te huur of ter beschikking stellen, worden zij voor de toepassing van deze bepaling gelijkgesteld met de woonmaatschappij.

### **Artikel 2**

Houders van het zakelijk recht 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, wordt er een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het

conformiteitsattest aan te vragen. Inbreuken op de verplichting tot aanvragen van een conformiteitsattest worden beboet met een gemeentelijke administratieve sanctie van 350 euro.

### **Artikel 3**

Dit reglement treedt, na goedkeuring door de gemeenteraad, in werking na goedkeuring door de bevoegde minister.

### **STEMMING**

---

14 stemmen voor (*Ils Van Hove, Tine Gielis, Benny Smets, Frank Sels, Gerda Broeckx, Jurgen Mensch, Raf Moons, Bart Baumans, Bob Nysmans, Annelies Van Sweevelt, Hanne Lintermans, Nele Devoghel, Stefaan Hoes, Theo Van de Weyer*), 7 stemmen tegen (*Anja Williams, Caroline Janssens, Ingrid De Rop, Jeroen Helsen, Leander Daems, Louis Van Meijvis, Niels Vermeulen*) en 3 onthoudingen (*Paul Mondelaers, Richard Laermans, Katrien Masschalck*).

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur  
Get. Jerry Verspreet

De voorzitter  
Get. Ils Van Hove

Voor éénsluidend afschrift,

De algemeen directeur  
Jerry Verspreet

De burgemeester  
Tine Gielis