

GEMEENTE 8980 ZONNEBEKE

GEMEENTERAAD VAN 12 APRIL 2021

Aanwezig: Dirk Sioen: Burgemeester;
Nele Dejonghe: Voorzitter gemeenteraad;
Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman,
Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere: Schepenen;
Johan Demonie, Frans Deleu, Marc Verstraete, Thijs D'Alleine,
Annelies Vancoillie, Jan Desmet, Luk Hoflack, Hannelore Blondeel,
Maxim Vermeeren, Franky Gryson, Franky Bryon,
Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six, William Doom:
Raadsleden;
Alain Wyffels: Algemeen Directeur

Afwezig:
Verontschuldigd: Sophie Vangheluwe: Raadslid

*Dossierbeheerder: Annelies Hommez
Nummer punt: 29110*

**Aanpassing reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen -
invoering - ter goedkeuring**

Bevoegdheid

Naam schepen: Ingrid Vandepitte
Bevoegd voor: huisvesting
Naam behandelend ambtenaar(en): Annelies Hommez

Wetgeving

- De Vlaamse Codex Wonen van 2021 art. 3.1 – 3.55.
- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Het Vlaamse Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Documenten en voorgeschiedenis

- De beslissing van de gemeenteraad dd. 7/10/2013 tot oprichting van de interlokale vereniging "woonwinkel Zonnebeke – Langemark-Poelkapelle".
- De beslissing van de gemeenteraad dd. 24/06/2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier van de woondienst Zonnebeke – Langemark-Poelkapelle periode 2020-2025.
- Het reglement houdende retributie op het afleveren van conformiteitsattest, omgevingsvergunningen, documenten en inlichtingen omgeving, inlichtingen vastgoed, rioolaansluitingen en gebruik Schoolweg, goedgekeurd in de gemeenteraad van 18/11/2019. Voor de afgifte van het conformiteitsattest is een vergoeding van 62,50 euro verschuldigd. Bij afgifte van een conformiteitsattest na 'geweigerd conformiteitsattest' voor hetzelfde adres bedraagt de vergoeding 30 euro. Voor woningen verhuurd door het SVK of huisvesting van seizoenarbeiders wordt het conformiteitsattest gratis afgeleverd.
- Het reglement houdende verplicht conformiteitsattest voor de huisvesting van seizoenarbeiders, goedgekeurd in de gemeenteraad van 18/11/2019.

- Het voorstel van het lokaal woonoverleg dd. 19/10/2020 om het conformiteitsattest te verplichten voor huurwoningen.
 - De gemeente wil de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt verbeteren. De gemeente wil in de eerste plaats een preventief woningkwaliteitsbeleid voeren en eigenaars zoveel mogelijk stimuleren om een conforme huurwoning aan te bieden voor de start van verhuring. Op lange termijn streeft de gemeente naar een conformiteitsattest voor elke huurwoning. Het doel is de basisveiligheid en minimumkwaliteit van alle huurwoningen te garanderen.
 - Het reglement dd. 14/12/2020 betreffende de invoering van het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.
-

Financieel

- Ontvangst voorzien binnen het meerjarenplan 2020 - 2025 in 2021.
 - Beleidsitem (ruimtelijke planning) 06000, algemene rekening (Opbrengsten (dossierkosten) ruimtelijke ordening) 70000000
 - Beleidsdoelstelling 10010 - beleidsdoelstelling 10. **Gelijkblijvend beleid**
 - Actieplan: 10010010 - actieplan 10. Bestuurszaken
 - Actie: 10010010006 - Actie 6. Werkingskosten Dienst Omgeving
-

Visum

Advies van de dienst en motivatie

- Het conformiteitsattest bevestigt dat de verhuurde woning voldoet aan de basisvereisten van veiligheid/ gezondheid, woonkwaliteit/ brandveiligheid en woningbezetting.
- Het conformiteitsattest heeft zowel voordelen voor de verhuurders en de huurder:
 - o De verhuurder is zeker dat de huurwoning voldoet aan de kwaliteitseisen bij het begin van de verhuur. Bij betwisting tijdens de huurperiode heeft de verhuurder een garantie dat de woning op dat moment conform was;
 - o De woning voldoet aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen;
 - o De woning vertoont geen veiligheid- of gezondheidsrisico's;
 - o De conformiteit van de woning wordt vastgesteld door de woondienst die hiervan een officieel document aflevert;
 - o Het conformiteitsattest vermeldt het aantal personen (de bezettingsnorm) die in de woning mogen wonen;
 - o Het conformiteitsattest biedt voor de huurder een zekerheid dat de woning voldoet aan de kwaliteitseisen.
- Brief dd. 02/03/2021 aan het college van burgemeester en schepenen en het ministerieel besluit van 01/03/2021 waarbij de verordening van de gemeenteraad van 14/12/2020 wordt goedgekeurd, mits aanpassing van artikel 2 §1 en artikel 2§2.:
 - o Artikel 2, §1 stelt dat elke eigenaar/verhuurder die een woning of kamer verhuurt of ter beschikking stelt, voor elke wooneenheid een geldig conformiteitsattest moet kunnen voorleggen, terwijl artikel 3.6, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een conformiteitsattest enkel kan afgeleverd worden voor woningen die verhuurd worden of te huur of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten;
 - o De tweede zin van artikel 2, §2 moet worden geschrapt, want artikel 3.2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 machtigt de gemeente niet om de aanvraagprocedure voor een conformiteitsattest te regelen: "De eigenaar/verhuurder wordt door de gemeente per beveiligde zending op de hoogte gebracht of hij dient te voldoen aan art. 2 §1. In dat geval is de eigenaar/verhuurder verplicht het conformiteitsattest aan te

vragen via het daartoe bestemde aanvraagformulier en dit binnen een termijn van 60 dagen te rekenen vanaf de dag na poststempel van de beveiligde zending.”

Stemming

<i>Aantal ja stemmen</i>	22	<i>Dirk Sioen, Nele Dejonghe, Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman, Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere, Johan Demonie, Frans Deleu, Marc Verstraete, Thijs D'Alleine, Annelies Vancoillie, Jan Desmet, Luk Hoflack, Hannelore Blondeel, Maxim Vermeeren, Franky Gryson, Franky Bryon, Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six, William Doom</i>
<i>Aantal nee stemmen</i>	0	
<i>Aantal onthoudingen</i>	0	

Besluitvorming

Artikel 1

Voor de definities van 'woning' en 'kamer' wordt verwezen naar de Vlaamse codex Wonen, art. 1.3.§1.

Artikel 2

§1. Elke eigenaar / verhuurder die een woning of kamer verhuurd, te huur of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats, moet voor deze woning of kamer een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van de leeftijd van de woning:

- voor nieuwe verhuringen vanaf 1 mei 2021 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar vóór 1950
- voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2023 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar vóór 1970
- voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2025 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar vóór 1990
- voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2027 geldt de verplichting voor alle woningen, ongeacht de ouderdom van de woning.

§2. De eigenaar/verhuurder wordt door de gemeente per beveiligde zending op de hoogte gebracht of hij dient te voldoen aan art. 2 §1.

§3 Als de eigenaar/verhuurder reeds beschikt over een geldig conformiteitsattest, dan legt hij dit binnen een termijn van 60 dagen voor aan de dienst huisvesting.

§4 Indien de verplichting niet van toepassing is, dient de eigenaar / verhuurder de nodige informatie (vb. de woning is geen huurwoning, de woning is recentelijk verkocht, er is geen bewoning in de betreffende woning, de huurwoning valt nog niet onder de fasering van de verordening conformiteitsattesten,...) binnen dezelfde periode van 60 dagen aan de administratie te bezorgen.

Artikel 3

Deze verordening treedt in werking na goedkeuring door de Vlaamse minister van wonen.

Artikel 4

Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan:

- de dienst Burgerzaken
- de Financieel Directeur en de financiële dienst

- Agentschap Wonen
- dienst Omgeving – wonen.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen Directeur
(get) A. Wyffels

Voorzitter gemeenteraad
(get) N. Dejonghe

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Algemeen Directeur

Voorzitter gemeenteraad

A. Wyffels

N. Dejonghe