Poststuk : GR22-0090
Barcode :

GEMEENTE PELT
UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET GEMEENTERAAD

VERGADERING VAN 29/09/2022

Aanwezigen:
Juul Vrolix, voorzitter;
Frank Smeets, burgemeester, en Raf Drieskens, Ann Van Dorpe, Leen Gielen, Liesbeth Fransen, Jaak Fransen, Niels Valkenborgh, Dirk Vanseggelen, Marc Geerts en Katrien Kenis, schepenen;
Jef Van Bree, Frank Seutens, Leon Alders, Linda Vissers, Tonny Kauffmann, Carine Van Gerven, Katrijn Conjaerts, Kim Strzebonski, Cindy Schildermans, Dennis Fransen, Fien Nouwen, Els Kuppens, Ann Kauffmann, Louis Dirkx, Sofie Monsieurs en Stijn Philippe, raadsleden;
Peter Spooren, secretaris van de vergadering.

Reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

Aanleiding en doel
Het verbeteren van de woningkwaliteit door het gefaseerd invoeren van de verplichting van het conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen en verlengingen van verhuring voor verhuurde woningen in Pelt.

Juridische gronden
Vlaamse Codex Wonen (in het bijzonder boek 3 en artikel 3.2)
Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
Artikel 40 § 3 van het Decreet Lokaal Bestuur
Ministerieel besluit van de Vlaams minister van Wonen van 12 december 2019 met betrekking tot de subsidiering van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid 2020-2025
Beslissing van de gemeenteraad van 29 augustus 2019 met betrekking tot de subsidieaanvraag voor de intergemeentelijke samenwerking 'Wonen in Hamont-Achel en Pelt'
Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties

Financiële impact en visum
Nihil.

Motivering
Op 29 augustus 2019 besliste de gemeenteraad een subsidiedossier in te dienen ter subsidiering van de intergemeentelijke samenwerking rond wonen met Hamont-Achel en daarmee reeds bestaande intergemeentelijke samenwerking op vlak van het lokaal woonbeleid voort te zetten.

Aan de subsidiering zijn verplichte activiteiten verbonden. Eén van deze activiteiten is het 'in kaart brengen van de lokale woningmarkt'. Binnen dit onderzoek werd onderzocht hoe de positie van kwetsbare huurders t.a.v. woningkwaliteitsproblemen op de private huurmarkt kan worden versterkt. De resultaten van dit onderzoek zullen werden toegelicht aan de stuurgroep van het IGS op 27 oktober 2021.

Uit het onderzoek blijkt dat ongeveer 2.900 woningen privaat worden verhuurd. Hiervan bestaat ongeveer 35% uit grondgebonden woningen en 57% uit appartementen. Op basis van een extrapolatie van de historiek van uitgevoerde woningonderzoeken sinds 2013 schatten we dat ongeveer 173 woningen (of 6%) niet voldoet aan de minimale Vlaamse woningkwaliteitsnorm. Op basis van literatuur mag verondersteld worden dat dit een onderschatting is. Op Vlaams niveau wordt het percentage woningen dat niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen ingeschat op 25% van het patrimonium, hetgeen de urgentie vergroot. Deze problematiek situeert zich met name bij woningen met een bouwjaar ouder dan 2000.

Op basis van gesprekken met de relevante woon- en welzijnsactoren blijkt dat met name kwetsbare huurders (met flankerende problematieken rond armoede en welzijn) aangewezen zijn op de woningen die niet voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnorm.

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 3 blz op **code.esignflow.be** met code **1372-2690-1997-3875** en wachtwoord **gowitaz***

Daarnaast vormt het onderste segment van de private huurmarkt (waarin de laagste woningkwaliteit verondersteld wordt) het enige alternatief wanneer er geen sociale huurwoning voorhanden is. Op die manier worden kwetsbare huurders als het ware 'dubbel getroffen' hetgeen welzijnsproblematiek versterkt eerder dan oplost.

Het verplichten van het conformiteitsattest kadert binnen het ruimere lokaal woon- en welzijnsbeleid om de woningkwaliteit te verbeteren. Binnen dit beleid wordt reeds ingezet op het opvolgen van de procedures rond ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, sensibilisering via het woonloket, etc. Het verplichten van het conformiteitsattest is een belangrijk middel om preventief te werken rond woningkwaliteit. Op dit moment hebben 60 Vlaamse gemeenten het conformiteitsattest verplicht en 161 gemeenten hebben de duurtijd van het conformiteitsattest beperkt.

Het verplichten van het conformiteitsattest voor huurwoningen draagt bij aan het bestrijden van energiearmoede bij kwetsbare huurders. Op dit moment is het aanbrengen van dakisolatie reeds verplicht om te kunnen spreken van een conforme (huur)woning. Het ontbreken van dubbel glas levert daarnaast bijkomende strafpunten op (maar leidt enkel tot een onbewoonbaarheid gecumuleerd met andere gebreken). Vanaf 1 januari 2023 verstrengt de regelgeving en is ook het voorzien van dubbel glas verplicht voor huurwoningen.
Voor de eigenaren van een verhuurde woning heeft het conformiteitsattest als voordeel dat het attest aantoont dat bij aanvang van de verhuur de woning voldoet aan de elementaire normen van veiligheid, gezondheid en wooncomfort.

Daarnaast kan de verplichting van het conformiteitsattest bijdragen aan de bewustwording van de noodzaak dat een huurwoning dient te voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. Naast de GAS-sanctionering bestaat er voor huurwoningen waarvoor het conformiteitsattest ontbreekt een verhoogde kans tot het opstarten van een procedure tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid, met de nodige repercussies voor de eigenaar.

Voorgesteld wordt om het conformiteitsattest te verplichten voor nieuwe verhuringen voor woningen met een bouwjaar ouder dan 2000. Daarnaast wordt voorgesteld om de duurtijd van het afgeleverde conformiteitsattest te beperken indien zich bepaalde gebreken voordoen en het risico op verval van de woningkwaliteit tot beneden de minimale kwaliteitsnorm bijgevolg aanwezig is.

Op het lokaal woonoverleg van 5 mei 2022 werd gunstig advies verleend. Het reglement werd ook gunstig geadviseerd door de sociale dienst.

Volgens het bijgevoegde communicatieplan worden eigenaren geïnformeerd over de verplichting van het conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen.

Uit feitelijk onderzoek blijkt dat, rekening houdend met het bouwjaar tot en met 2000, er jaarlijks zo'n 110 nieuwe verhuringen van privaat verhuurde huurwoningen. Verplichting van het conformiteitsattest houdt in dat voor al deze verhuringen een woningonderzoek zal uitgevoerd worden door de gemeente voor de afgifte van een conformiteitsattest.

<u>Stemming</u>
Met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT :

Artikel 1.- Definities
Bouwjaar: het jaar waarin de opbouw werd beëindigd, zoals gekend bij de FOD Financiën, Patrimoniumdocumentatie

Artikel 2.- Toepassingsgebied
Voor elke woning die verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld met als doel de hoofdverblijfplaats te vestigen moet de verhuurder of terbeschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd of ter beschikking gesteld wordt, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en gefaseerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning:

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 3 blz op **code.esignflow.be** met code **1372-2690-1997-3875** en wachtwoord **gowitaz***

Vanaf datum:	Voor alle huurwoningen van bouwjaar:
1 juli 2023	2000 en ouder
1 juli 2024	2001 en ouder
1 juli 2025	2002 en ouder
1 juli 2026	2003 en ouder
1 juli 2027	2004 en ouder
1 juli 2028	2005 en ouder
1 juli 2029	2006 en ouder
1 juli 2030	2007 en ouder
1 juli 2031	2008 en ouder
Enzovoorts	Enzovoorts

Artikel 3.- Geldigheidsduur

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar indien:

- De woning volgens het technisch verslag 4 of meer gebreken scoort in de categorie I;
- De woning volgens het technisch verslag 1 of meer gebreken scoort in de categorie I met betrekking tot vochtschade.

Artikel 4.- Aanvraagverplichting

Zolang niet aan de verplichting van artikel 2 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 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 5.- Sanctionering

Inbreuken op artikel 2 en artikel 4 worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van (max.) 350 euro, die wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties. De gemeentelijke huisvestingsambtenaar wordt aangesteld als ambtenaar bevoegd voor het vaststellen van administratiefrechtelijke inbreuken uit het algemeen politiereglement.

Artikel 6.- Inwerkingtreding

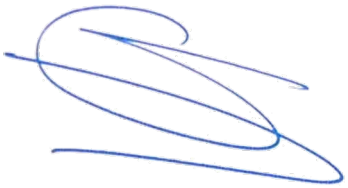
Dit reglement treedt in werking na goedkeuring door de Vlaams minister van Wonen.

Namens de gemeenteraad :

de secretaris
get. Peter Spooren

voor eensluidend uittreksel:

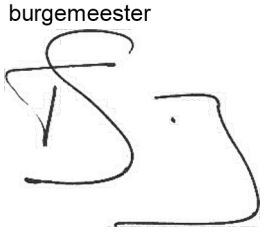
Elektronisch ondertekend op 3/10/2022 door Peter Spooren, algemeen directeur



.

de voorzitter
get. Juul Vrolix

Elektronisch ondertekend op 4/10/2022 door Frank SMEETS, burgemeester



*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 3 blz op **code.esignflow.be** met code **1372-2690-1997-3875** en wachtwoord **gowitaz***