



## **Opschrift**

Vergadering van 17 november 2022

Nummer: 2022\_MV\_00612

Onderwerp:

**Mondelinge vraag van raadslid Tom De Meester: Conformiteitsattesten op de private huurmarkt**

Raadslid(-leden):

Tom De Meester - PVDA

Bevoegd: Tine Heyse

## **Omschrijving van de vraag**

**Toelichting:**

Het invoeren van - verplichte - conformiteitsattesten zorgt op een structurele manier voor een verbetering van de woonkwaliteit bij private huurwoningen in onze stad.

Tijdens de commissie SSW en de gemeenteraad van september werd duidelijk dat het stadsbestuur wil overgaan tot het, geleidelijk, verplicht maken van deze conformiteitsattesten.

De PVDA-fractie heeft daarover volgende vragen:

**Vraag:**

Is het stadsbestuur nog steeds voorstander van het (geleidelijk) invoeren van verplichte conformiteitsattesten voor private huurwoningen? Zo ja:

Hoe zal deze invoering georganiseerd worden?

- Welke stappen zijn er reeds gezet om de conformiteitsattesten structureel in te bedden in de Gentse private huurmarkt?

- Welke stappen zal het stadsbestuur nog ondernemen rond deze conformiteitsattesten?

## **Antwoord**

De stad zet in op een sterk en actief woonbeleid voor een betere woningkwaliteit van (huur)woningen in de stad.

Gent heeft een grote huurmarkt, want ongeveer 50% van alle huishoudens in Gent huurt een woning. Er werden reeds tal van nieuwe initiatieven genomen om op basis van vrijwilligheid mensen te bereiken, onder andere met het aanbod van renovatietrajecten bij

het Verhuurderspunt, proactief via kotatgent of via aanmeldingen voor onderzoek via Dienstbedrijf Sociale Economie (DBSE) en/of het OCMW. We stellen echter vast dat het een enorme uitdaging is en blijft om voldoende controles op woningkwaliteit uit te voeren op basis van vrijwilligheid, zowel bij de huurders als de verhuurders. Overtuigen vergt erg veel tijd en energie. Bovendien is verhuren niet vrijblijvend. Elke verhuurder moet in principe aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen bepaald in de Vlaamse Codex Wonen voldoen voordat hij zijn woning in huur geeft. Hij kan dit bewijzen door het voorleggen van een conformiteitattest (CA).

Daarom heb ik aan de dienst toezicht en de dienst wonen gevraagd om de mogelijkheden van het invoeren van een verplicht conformiteitsattest te onderzoeken. Het invoeren van dergelijke verplichting is gezien onze specifieke huurmarkt (schaal, kwaliteit, profiel huurders,...) in Gent moeilijk te vergelijken met andere gemeenten die het reeds verplichten. Maar op basis van die eerste analyse is het haalbaar en wenselijk om dit in te voeren. Ik heb dan ook de opdracht gegeven aan de diensten om dit nu concreet uit te werken zodat we dit volgend jaar effectief kunnen invoeren. Door de grote complexiteit van onze huurmarkt is een gerichte en gefaseerde invoering noodzakelijk. De diensten zijn nu bezig met de voorbereiding hiervan. Er wordt data verzameld en geanalyseerd: zoals vb in welke buurten bevinden zich de meeste private huurwoningen? Welke verhuisbewegingen zien we? Waar bevindt zich het oudste patrimonium, enz.. Daarbij zullen de diensten inspraakmomenten met stakeholders (huurdersbond, verenigde eigenaars, CIB,...) inplannen en worden er 'good practices' met andere steden en gemeenten uitgewisseld. Er was op 13 oktober al een eerste gedachtewisseling met de woonraad hierover. De Woonraad gaat in haar advies principieel akkoord met het principe van een verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen weliswaar rekening houdend met een groot aantal kritische succesfactoren. Een uitgewerkt voorstel van de voorwaarden waaronder een verplicht CA zal ingevoerd worden zal ook ter advies worden voorgelegd aan de woonraad.

We willen graag midden volgend jaar een voorstel tot **gefaseerde uitrol** verplicht CA voorleggen aan de gemeenteraad. (De concrete modaliteiten van de businesscase hiervoor kunnen wel afhankelijk zijn van de nog te nemen besparingsbeslissingen.)

Enerzijds zal het verplicht CA immers pas succesvol zijn mits een klantvriendelijke en efficiënte dienstverlening waarbij de huurder én verhuurder centraal staan. Communicatie hierover zal cruciaal zijn want zowel huurders als verhuurders moeten voldoende geïnformeerd zijn over deze nieuwe verplichting. Daarnaast willen we de dossiers die we opstarten binnen een redelijke termijn afwerken en maximaal tot een positief resultaat komen, zijnde de aflevering van het CA en ongeschiktverklaringen vermijden.

Flankerend beleid en dienstverlening vanuit o.m. het Verhuurderspunt en de Woonwijzers is hierbij zeker van belang. Anderzijds is het private huurpatrimonium van Gent dermate groot, dat we onmogelijk alle huurwoningen op korte termijn kunnen screenen. Een mogelijke afbakening van het werkgebied kan op basis van de leeftijd van de woningen of voorafgaand aan een nieuwe inschrijving in het bevolkingsregister of een nieuwe verhuring. Dat laatste lijkt alvast op basis van eerste analyses geen makkelijk te implementeren keuze. Andere keuzes en combinaties zijn uiteraard mogelijk.

We willen met de invoering van het verplicht CA een systematische en continue verbetering van woningkwaliteit realiseren op langere termijn. In tussentijd werken we verder aan een betere woonkwaliteit en aan een verhoging van het aantal

conformiteitsattesten in de stad binnen onze reeds genomen initiatieven zoals gezegd: Verhuurderspunt, Kotatgent, OCMW en DBSE. Binnen deze projecten begeleiden we eigenaars intensiever waardoor we besluiten ongeschikt- of onbewoonbaarheid willen vermijden én een procedure kan eindigen met een conformiteitsattest.

Daarnaast hebben we reeds vele jaren samenwerkingen met het SVK en HuurInGent, die systematisch hun patrimonium aanbieden voor screening op de VCW. Ook met WoningGent hebben we een samenwerking waarbij zij woningen die in ‘tussenverhuring’ komen, kunnen aanbieden voor het bekomen van een CA. Dat heeft het voordeel dat de woningen niet bewoond zijn en dat eventuele klusjes of herstellingen sneller en zonder nadeel voor een zittende huurder kunnen gebeuren. De nieuwe huurder heeft dan ook de zekerheid dat hij een woning betreft die conform de normen is.

---