



Vergadering van 23 mei 2023

## **2023\_GR\_00485 Verordening Verplicht Conformiteitsattest - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Mathias De Clercq

**Betrokken:** Tine Heyse

### **Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §1

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2

### **Motivering**

De Stad Gent heeft een grote huurmarkt. Ongeveer 50% van alle huishoudens in Gent huurt een woning. Al vele jaren heeft de Stad Gent een sterk woonbeleid met als doel een betere woningkwaliteit van (huur)woningen in de stad te bekomen.

Er werden reeds verschillende initiatieven genomen om op basis van vrijwilligheid mensen te bereiken, onder andere met het aanbod van renovatietrajecten bij het Verhuurderspunt, met voortrajecten via Kotatgent of via aanmeldingen voor onderzoek via DBSE en/of het OCMW of proactieve projectwerking.

Het blijft echter een enorme uitdaging om voldoende proactieve controles op woningkwaliteit uit te kunnen voeren.

De Vlaamse wetgeving voorziet dat een verplicht conformiteitsattest in de zin van artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 als preventief instrument door een lokaal bestuur kan worden ingezet om te trachten de vooropgestelde doelstelling te bereiken. Middels het invoeren van een verplicht conformiteitsattest zal de verhuurder moeten kunnen aantonen dat de woning die hij wenst te verhuren of ter beschikking stellen, voldoet aan de woningkwaliteitsnormen zoals deze zijn vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Zolang niet aan deze verplichting is voldaan, kan de gemeenteraad bepalen dat deze verplichting om het attest aan te vragen/ te hebben jaarlijks terugkeert.

Vanuit een actief woonbeleid willen we nu overgaan tot de invoering van het verplicht conformiteitsattest om de woonkwaliteit systematisch te verbeteren.

We willen bij de toepassing hiervan volgende uitgangspunten waarborgen:

- Klantvriendelijke en efficiënte dienstverlening,
- Huurder én verhuurder staan centraal,

- Duidelijke communicatie naar en gericht informeren van huurders, verhuurders, middenveld en professionals,
- Realistisch aantal dossiers genereren d.m.v. fasering (teneinde een redelijke doorlooptijd per dossier te garanderen),
- Flankerende maatregelen aanbieden (begeleiding via het Verhuurderspunt, renovatieadvies en -premie...)

Op basis van inspraakmomenten met verschillende partijen (CIB Vlaanderen, VERENIGDE EIGENAARS, Huurdersbond, woonbegeleiders van het OCMW, middenveldorganisaties, de Energiecentrale van de Stad Gent, de dienst Wonen (team Betaalbare en Diverse woningen) en de dienst Toezicht van de Stad Gent) en uitwisseling van *best practices* met andere steden en gemeenten werd het scenario van de uitrol van de verplichting bij elke nieuwe verhuring naar voor geschoven (zolang er nog geen geldig CA is). Teneinde een realistische en klantvriendelijke dienstverlening te kunnen verzekeren werd dit scenario gekoppeld aan de leeftijd van de woning (pand dient ouder te zijn dan 30 jaar). Zo wordt de instroom van dossiers wat beperkt én gespreid in de tijd.

Bij de invoering van het verplicht conformiteitsattest willen we het aantal ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen zoveel mogelijk vermijden. We willen net de woningkwaliteit van huurwoningen structureel verbeteren en dus zo maximaal mogelijk conformiteitsattesten uitreiken. Daarom voorzien we in onze trajecten ook extra tijd (in principe 3 maanden, verlengbaar met 3 maanden en met uitzonderingen in geval van noodzakelijke omgevingsvergunning of voor appartementsgebouwen met meerdere eigenaars...) voor eigenaars die met bepaalde gebreken worden geconfronteerd na een onderzoek door een woningcontroleur.

Naast de eigenaars die worden gevat door het verplicht conformiteitsattest zullen ook de eigenaars die spontaan het conformiteitsattest aanvragen vanaf nu die extra tijd krijgen om eventuele gebreken te remediëren. Zo willen we alle eigenaars maximaal stimuleren en faciliteren om conformiteit voor hun pand te behalen.

Voorstel reglementering:

Voor elke zelfstandige woning, ouder dan 30 jaar, die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats, moet een geldig conformiteitsattest kunnen worden voorgelegd bij elke nieuwe verhuring of terbeschikkingstelling vanaf 1 oktober 2023.

Voor woningen waarvoor reeds een geldig conformiteitsattest beschikbaar is, geldt de verplichting pas op het moment dat het conformiteitsattest vervalt en bij een volgende nieuwe verhuring of terbeschikkingstelling.

Om te kunnen garanderen dat de ingevoerde verplichting zal worden nageleefd, is er ook een gemeentelijke administratieve sanctie (boete) opgenomen als handhavingsinstrument. Indien de eigenaar blijft nalaten om het conformiteitsattest aan te vragen, kan zelfs jaarlijks een GAS-boete worden opgelegd ten bedrage van maximaal 350 euro.

Daarnaast zijn er ook nog steeds de instrumenten zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen, met name het ambtshalve opstarten van een procedure tot ongeschikt en/of onbewoonbaarheid van de woning of het inschakelen van de Vlaamse wooninspectie voor het strafbaar (her)verhuur van een niet-conforme woning.

De inwerkingtreding van de volledige verordening wordt bepaald op 1 oktober 2023, onder voorbehoud van voorafgaande goedkeuring van de verordening door de Vlaamse Regering (in uitvoering van artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De Stedelijke Woonraad (WORA), de door de Gemeenteraad georganiseerde lokale adviesraad, heeft op 27 april 2023 een positief advies zonder voorwaarden verleend voor de voorliggende versie van de verordening.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Reglement.pdf (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de verordening Verplicht Conformiteitsattest, zoals opgenomen in bijlage, met inwerkingtreding op 1 oktober 2023 onder voorbehoud van goedkeuring door de Vlaamse Regering. Indien de Vlaamse Regering het reglement goedkeurt na 1 oktober 2023, treedt het reglement in werking op de datum van goedkeuring door de Vlaamse Regering.

#### **Artikel 2:**

Legt de verordening Verplicht Conformiteitsattest, zoals opgenomen in bijlage, voor ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering in uitvoering van artikel 3.2. van de Vlaamse Codex Wonen.

### **Belangrijke bepalingen**

bvv

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

## Inhoudstafel

Artikel 1. Doel.....	1
Artikel 2. Definities .....	1
Artikel 3. Toepassingsgebied.....	2
Artikel 4. Regels .....	2
Artikel 5. Geldigheidsduur van het conformiteitsattest.....	2
Artikel 6. Sancties.....	2
Artikel 7. Inwerkingtreding .....	3

## Reglement

### Artikel 1. Doel

De Stad Gent wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen in de stad te verbeteren, en dit door een preventief instrument te introduceren. Middels het invoeren van een verplicht conformiteitsattest (cf. artikel 3.2 Vlaamse Codex Wonen van 2021) zal de verhuurder moeten kunnen aantonen dat de woning die hij wenst te verhuren voldoet aan de woningkwaliteitsnormen zoals deze zijn vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Op deze manier wil de Stad garanderen dat alle huurwoningen minstens aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals deze in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden omschreven, voldoen.

### Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis.

**§1.** Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020.

**§2.** Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**§3.** Conformiteitsattest: een attest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek waaruit de conformiteit blijkt van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats. Het conformiteitsattest vermeldt de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de

toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**§4.** Conformiteit: het vertonen van geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**§5.** Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

**§6.** Huurwoning: elke woning die verhuurd is, te huur wordt aangeboden of ter beschikking wordt gesteld, als hoofdverblijfplaats.

**§7.** Verhuurder: de houder van het zakelijk recht die de woning verhuurt, te huur aanbiedt of ter beschikking stelt.

**§8.** Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

**§9.** Bouwjaar: jaar waarin de opbouw van de woning werd beëindigd, zoals gekend bij FOD Financiën, Patrimoniumdocumentatie.

### **Artikel 3. Toepassingsgebied**

Voor elke huurwoning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats, moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest of een aanvraag overeenkomstig artikel 3.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, tot afgifte van een conformiteitsattest, kunnen voorleggen, tenzij het bouwjaar van de woning van minder dan 30 jaar geleden dateert.

### **Artikel 4. Regels**

§1. De aanvraag overeenkomstig artikel 3.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, tot afgifte van een conformiteitsattest of het geldig conformiteitsattest moet kunnen worden voorgelegd door de verhuurder, voor elke huurwoning die opnieuw wordt aangeboden en dit vanaf het moment dat de (nieuwe) verhuring/terbeschikkingstelling een aanvang neemt.

§2. Zolang de verhuurder niet over een conformiteitsattest beschikt, dient de aanvraag jaarlijks opnieuw te gebeuren en dit telkens tegen de verjaardag van de aanvang van de (nieuwe) verhuring/terbeschikkingstelling.

### **Artikel 5. Geldigheidsduur van het conformiteitsattest**

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is maximaal tien jaar vanaf de afgifte van het attest. Het conformiteitsattest kan wel onder meer om redenen zoals vermeld in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van rechtswege vervallen.

### **Artikel 6. Sancties**

Inbreuken op artikel 3 en 4 van dit reglement kunnen worden gesanctioneerd met een gemeentelijke administratieve geldboete van maximaal € 350,00.

**Artikel 7. Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking op 1 oktober 2023, op voorwaarde dat de Vlaamse Regering het reglement voor 1 oktober 2023 heeft goedgekeurd.

Indien de Vlaamse Regering het reglement goedkeurt na 1 oktober 2023, treedt het reglement in werking op de datum van goedkeuring door de Vlaamse Regering.

---

(einde reglement)