



Vergadering van 30 augustus 2023

2023_GR_00679 Verordening Verplicht Conformiteitsattest - Wijziging

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.

De Gemeenteraad heeft in openbare vergadering van 30 mei 2023 reeds een versie van de verordening goedgekeurd, dewelke nadien ter goedkeuring werd voorgelegd aan de bevoegde Minister.

De Minister heeft de goedkeuring vervolgens slechts voorwaardelijk toegekend in het ministerieel besluit van 8 juni 2023 :

"De verordening van de gemeenteraad van Gent van 30 mei 2023 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest, wordt goedgekeurd op voorwaarde dat:

1. de definitie van het begrip "conformiteitsattest" in artikel 2, §3, wordt aangepast door ondubbelzinnig te verwijzen naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en/of het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
2. de woorden "onder meer" in artikel 5 worden geschrapt;
3. een aangepast reglement wordt voorgelegd."

Deze aanpassingen dienen te worden doorgevoerd.

In de bijlage bij het gemeenteraadsbesluit is naast de nieuwe versie van de verordening 'Verplicht Conformiteitsattest', ook een versie opgenomen waar de wijzigingen zichtbaar zijn gebleven.

Nu wordt dus een goedkeuring aan de Gemeenteraad gevraagd om de versie goed te keuren waarbij de wijzigingen zijn opgenomen conform het verzoek van de Minister.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Ontwerp reglement definitief - verwerking opmerkingen Minister.pdf (deel van de beslissing)
- Verplicht CA - Gent - 2023 - 3-MB ondertekend.pdf
- Ontwerp reglement definitief - verwerking opmerkingen Minister (aanduiding).pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Wijzigt artikel 2, §3 van de verordening Verplicht Conformiteitsattest, zoals goedgekeurd in de openbare zitting van 30 mei 2023, als volgt:

'Conformiteitsattest: een attest zoals vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.'

De wijziging treedt in werking op 1 oktober 2023.

Artikel 2:

Wijzigt artikel 5 van de verordening Verplicht Conformiteitsattest, zoals goedgekeurd in de openbare zitting van 30 mei 2023, als volgt:

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

De wijziging treedt in werking op 1 oktober 2023.

Artikel 3:

Neemt kennis van de gecoördineerde versie van de verordening Verplicht Conformiteitsattest zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 4:

Maakt de verordening Verplicht Conformiteitsattest, zoals opgenomen in bijlage, over aan de Vlaamse Regering in uitvoering van het ministerieel besluit van 8 juni 2023 waarbij de verordening van de Gemeenteraad van 30 mei 2023 voorwaardelijk wordt goedgekeurd.

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 30 mei 2023

Gewijzigd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op 5 juni 2023

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 eraast 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 zoals vermeld in artikel 3.6 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 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)

