

STAD HARELBEKE

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting van 16 mei 2022

Aanwezig: Rita Beyaert: Voorzitter;
Alain Top: Burgemeester;
Francis Pattyn, Tijs Naert, Dominique Windels, Kathleen Duchi,
David Vandekerckhove: Schepenen;
Willy Vandemeulebroucke, André Vanassche, Rik Vandenabeele,
Rosanne Mestdagh, Inge Bossuyt, Patrick Claerhout, Melissa Depraetere,
Louis Byttebier, Filip Lainez, Thomas Guillemy, Koen Opsomer,
Elke Vlaeminck, Wouter Bouckaert, Lise-Marie Platteau, Nancy Debeerst,
Cedric Van Den Bussche, Wout Patyn, Heidi Sohier, Steven Decaluwe:
Raadsleden;
Carlo Daelman: Algemeen directeur

Voorwerp: Aanpassing gemeentelijk reglement tot het verplichten van een conformiteitsattest voor huurwoningen en betreffende de inventarisatie van huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd na het ministerieel besluit met voorwaardelijke goedkeuring.

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch:

1.

De stad/gemeente zet via de interlokale vereniging wonen Deerlijk, Harelbeke, Kuurne, Lendeledede en Zwevegem (Woonwijs) in op de kwaliteit van het huurpatrimonium.

Het subsidiedossier van Woonwijs voor de periode oktober 2020 - 2025 vermeldt als actie voor de stad Harelbeke 'Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties Cfr. artikel 3.2, Vlaamse Codex Wonen'.

Via het voorgelegde ontwerpreglement wordt uitvoering gegeven aan deze actie.

2.

Als een woning wordt verhuurd in het Vlaamse Gewest, dan moet die woning voldoen aan bepaalde kwaliteitsnormen. De woning mag niet verhuurd of ter beschikking gesteld worden, als ze niet voldoet aan de vereisten en normen zoals gesteld door of in uitvoering van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen (de vroegere Wooncode).

De eigenaar-verhuurder kan laten controleren of de huurwoning aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en dat laten vastleggen in een conformiteitsattest. Dit is een officiële verklaring van de stad/gemeente.

Op vandaag is een conformiteitsattest niet verplicht. Evenwel bepaalt artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen dat de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht kan stellen. Een dergelijke verordening geldt pas vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure (zelfde artikel).

Blijkens artikel 3.3. van het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen beslist de bevoegde minister binnen drie maanden na de voorlegging van een gemeentelijke verordening als vermeld in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over de goedkeuring ervan.

Om ervoor te zorgen dat huurwoningen voldoen aan de opgelegde kwaliteits- en veiligheidsnormen wordt gefaseerd (in functie van het bouwjaar) een verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen ingevoerd, waarbij de verplichting het eerst wordt opgelegd voor de oudste huurwoningen. De verplichting geldt enkel bij nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en ter beschikkingstellingen voor alle woningen die verhuurd worden als hoofdverblijfplaats.

Zo wordt ernaar gestreefd om de kwaliteit van het woningpatrimonium op de huurmarkt te verbeteren. Ook wordt daarmee een omslag van een puur reactieve aanpak wat de woonkwaliteit van huurwoningen betreft aan te vullen met een proactieve aanpak.

Indien een woning die verplicht wordt gesteld geen CA heeft wordt deze opgenomen op een inventaris. Voorlopig is er geen sanctie maar het is de bedoeling om dit na 2 jaar grondig te evalueren.

3.

Het conformiteitsattest heeft, om zijn actualiteitswaarde en relevantie te behouden, een beperkte geldigheidsduur. Het attest is gratis in Harelbeke.

4.

De principes van dit reglement werden afgetoetst met het dagelijks bestuur van Woonwvjs en het lokaal woonoverleg, en wordt besproken in de raadscommissie GGZ.

5.

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 41 tweede lid, 2° van het decreet lokaal bestuur (DLB).

6.

Op de gemeenteraad van 20 december 2021 is het 'Gemeentelijk reglement tot het verplichten van een conformiteitsattest voor huurwoningen en betreffende de inventarisatie van huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd' goedgekeurd.

Op 29 december 2021 is dit gemeentelijk reglement doorgestuurd naar de bevoegde Vlaamse minister ter goedkeuring.

Op 14 maart 2022 is het ministerieel besluit opgemaakt die de verordening van de gemeenteraad van Harelbeke van 20 december 2021 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest goedkeurt op voorwaarde dat:

1. Artikel 3 (aanvraagprocedure) wordt geschrapt;
2. Artikel 4 (Beroepsmogelijkheid) wordt geschrapt;

Deze artikels zijn niet bij gemeentelijke verordening te regelen.

3. Een aangepast reglement wordt voorgelegd aan de bevoegde Vlaamse minister.

7.

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

- het decreet lokaal bestuur (DLB), in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 41, tweede lid, 2°, 286 par. 1, 1° en 330;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 11.09.2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken artikel 3.4 t.e.m. 3.11.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen:

Om deze redenen;

Na beraadslaging;

26 leden nemen deel aan de stemming;

Met 24 stemmen voor (Rita Beyaert, Alain Top, Francis Pattyn, Tijs Naert, Dominique Windels, Kathleen Duchi, David Vandekerckhove, Willy Vandemeulebroucke, André Vanassche, Rik Vandenabeele, Rosanne Mestdagh, Inge Bossuyt, Melissa Depraetere, Louis Byttebier, Filip Lainez, Thomas Guillemyn, Koen Opsomer, Elke Vlaeminck, Wouter Bouckaert, Lise-Marie Platteau, Nancy Debeerst, Cedric Van Den Bussche, Heidi Sohier, Steven Decaluwe)
2 onthoudingen (Patrick Claerhout, Wout Patyn)

BESLUIT:

Artikel 1:

Artikel 1: Het gemeentelijk reglement tot het verplichten van een conformiteitsattest voor huurwoningen en betreffende de inventarisatie van huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd wordt onder deze titel vastgesteld als volgt:

Gemeentelijk reglement tot het verplichten van een conformiteitsattest voor huurwoningen en betreffende de inventarisatie van huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

§1. Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° *Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van de gemeentelijke inventaris huurwoningen waarvoor geen conformiteitsattest is afgeleverd.*
- 2° *Inventarisatiedatum: De datum waarop de woning op de inventaris wordt opgenomen.*
- 3° *Woning of wooneenheid: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*
- 4° *Meergezinswoning: een gebouw dat meerdere wooneenheden bevat.*
- 5° *Kamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn*

op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

6° *kamerwoning : elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en, desgevallend, gemeenschappelijke ruimtes.*

7° *Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:*

- *een aangetekend schrijven;*
- *een afgifte tegen ontvangstbewijs.*
- *elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.*

8 ° *Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:*

- a) de volle eigendom;*
- b) het recht van opstal of van erfpacht;*
- c) het vruchtgebruik.*

9° *verhuurder:*

elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber een woning/wooneenheid of een kamerwoning, verhuurt of ter beschikking stelt tegen betaling of "om niet".

10° *woninghuur: huur van een onroerend goed.*

11° *conformiteit: het vertonen van geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°; Vlaamse Codex Wonen*

12° *conformiteitsattest: attest, kosteloos afgeleverd door de burgemeester of door de gewestelijk ambtenaar, waaruit blijkt dat de woning/kamer voldoet aan de woningnormen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen. Het conformiteitsattest vermeldt enerzijds de maximale bezettingsnorm van de woning en anderzijds het aantal resterende gebreken dat de woning scoorde (op basis van het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen).*

Artikel 2. Toepassingsgebied voor het verplicht conformiteitsattest

§1. *Voor elke woning/wooneenheid of kamerwoning die verhuurd wordt of kosteloos ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijf of met het oog op de huisvesting van een of meerdere studenten moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.*

§2. *Deze verplichting geldt vanaf de hierna weergegeven datum en dit op basis van het in het kadaster gekende bouwjaar van de woning*

- *voor nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2022 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar 1945 en ouder*
- *voor nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2026 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar 1946 tot en met 1970*
- *voor nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2029 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar 1971 tot en met 1990*

voor nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2032 geldt de verplichting voor alle woningen, ongeacht de ouderdom van de woning.

§3. Onder nieuwe verhuringen worden ook eerste verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen verstaan.

Artikel 3. Opmaak van de inventaris

§1. De administratie maakt een inventaris op van alle huurwoningen waarvoor overeenkomstig dit reglement een conformiteitsattest verplicht is en waarvoor op het ogenblik aangegeven in dit reglement geen conformiteitsattest werd afgeleverd.

§2. Indicaties dat het gaat om een huurwoning en die kunnen worden gehanteerd bij de opmaak van de inventaris zijn:

- de woning/wooneenheid/kamerwoning wordt verhuurd of "om niet" ter beschikking gesteld als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meerdere studenten;
- de woning/wooneenheid wordt te huur gesteld of "om niet" ter beschikking gesteld als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meerdere studenten;
- de laatste bewoners van de woning/wooneenheid waren huurders;
- de woning/wooneenheid is een voormalige huurwoning die nog geen 6 maanden onafgebroken bewoond wordt door de zakelijk gerechtigde.

§3. Een woning/wooneenheid die opgenomen is op de gemeentelijke inventaris leegstand wordt niet opgenomen in de inventaris van de woningen waarvoor een conformiteitsattest verplicht is en waarvoor dit niet werd uitgereikt.

§4. Een woning/wooneenheid die door het Vlaams Gewest geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt opgenomen in de inventaris van de woningen waarvoor een conformiteitsattest verplicht is en waarvoor dit niet werd uitgereikt.

§5. In de inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de huurwoning;
- 2° de kadastrale gegevens van de huurwoning;
- 3° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- 4° het nummer en datum van de administratieve akte.

Artikel 4. Kennisgeving van de inventarisatie

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de opname op de gemeentelijke inventaris voor huurwoningen waarvoor een conformiteitsattest verplicht is en waarvoor dit niet werd uitgereikt.

Artikel 5. Bezwaar tegen de inventarisatie

§1. Tegen de inventarisatie kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
- b) de vermelding van het adres van de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;

4° worden betekend binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 4.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

§2. Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§3. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften.

§4. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig kalenderdagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

§5. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning geschrapt van de inventaris.

Indien de beslissing tot opname in de inventaris niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, blijft de woning geïnventariseerd.

Artikel 6. Schrapping

§1. De administratie schrapt een woning op verzoek wanneer

- a) de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning – wat de eerste twee indicaties betreft langer dan zes maanden - niet meer voldoet aan de indicaties van een huurwoning, geformuleerd in art. 3 §2.
- b) voor de woning een geldig conformiteitsattest werd afgeleverd.
- c) de woning bewoond wordt door de zakelijk gerechtigde.

Een woning wordt ook geschrapt indien ze op de gemeentelijke inventaris leegstand opgenomen wordt.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
- b) de vermelding van het adres van de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit de gemeentelijke inventaris.

§2 Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§3. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping.

§4. De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent de beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig kalenderdagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§5. In geval van schrapping op basis van art.6 §1. a) wordt de woning geschrapt met terugwerkende kracht 6 maanden vóór de datum van de indiening van het verzoek tot schrapping.

In geval van schrapping op basis van art.6 §1. b) wordt de woning geschrapt op datum van attest van het conformiteitsattest.

In geval van schrapping op basis van art.6 §1. c) wordt de woning geschrapt op datum van inschrijving in het bevolkingsregister.

§6. Indien de administratie, eventueel handelend via een intergemeentelijke administratieve eenheid, zonder dat de belanghebbende zelf initiatief neemt, zelf vaststelt dat een woning in aanmerking komt voor een schrapping, dan kan de woning ambtshalve en met uitwerking op de datum van beslissing tot schrapping van de inventaris worden geschrapt zonder dat dit voor de belanghebbende tot ruimere rechten kan leiden. De zakelijk gerechtigde wordt hiervan per gewone zending op de hoogte gebracht.

Artikel 7. Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning uit de inventaris kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 2: Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig art. 286 DLB en treedt in werking op de datum van goedkeuring door de bevoegde Vlaamse minister bij toepassing van art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen en art. 3.3 van het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen.

De toezichthoudende overheid zal op dezelfde dag als deze van de bekendmaking overeenkomstig artikel 330 van het DLB op de hoogte worden gebracht van de bekendmaking.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Carlo Daelman
Algemeen directeur

Rita Beyaert
Voorzitter