

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	28 mei 2024
Team	Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	GR: aanpassing reglement conformiteitsattest voor huurwoningen

Aanwezig: Pardon Guy, Janssens Linda, Staquet Nathalie, Quaghebeur Stijn, De Dobbeleer Frank, Erkelbout Jan, Willen Marc, Tratsaert Francis, Roesems Gino, Segers Willy, Hellinckx Karine, De Win Harry, Vanhee Fré, Walravens Jef, De Jonge Jasper, Robbe Yann, Zelderloo Walter, De Freyne David, De Schrijver Reindert, Roijer Nathalie, Van Roy Nils, Verschueren Michaël, Vanden Houte Marianne, De Ridder Karel, Deleu Luc, Zelderloo Elke, Valkeniers Michel, Vanderoost Jef

Toelichting

Op 28 juni 2022 stelde de gemeenteraad het reglement conformiteitsattest voor huurwoningen vast, gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 27 september 2022 en 20 december 2022.

Dilbeek wil inzetten op een goede woonkwaliteit voor elke burger zodat Dilbekenaren graag in Dilbeek wonen en het een leefbare gemeente is. Met het invoeren van het verplicht conformiteitsattest wil Dilbeek bewaken dat een verhuurder met een huurwoning aan een aantal vastgelegde kwaliteitsverplichtingen voldoet en dus de algemene woonkwaliteit verbetert. De Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat wie een woning in Vlaanderen verhuurt, ervoor moet zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde kwaliteitsnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Een conformiteitsattest bewijst dat de huurwoning hieraan voldoet.

De verplichting van het conformiteitsattest werd gefaseerd ingevoerd, de oudste huurwoningen komen eerst aan bod.

Met het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 werden diverse besluiten betreffende het woonbeleid gewijzigd.

Vanaf 1 juni 2024 kan niet langer een vergoeding gevraagd worden voor het afleveren van een conformiteitsattest, maar wél voor het voeren van het conformiteitsonderzoek.

Ook kan er vanaf die datum een vergoeding gevraagd worden voor elke hercontrole en kan het bedrag van de vergoeding opgetrokken worden tot max. 200 euro. Dit bedrag mag jaarlijks geïndexeerd worden en dit voor de eerste maal op 1 januari 2025.

Het gemeentelijk reglement wordt conform gemaakt aan deze nieuwe regelgeving.

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur, art.56 §1 en art.40 §3;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Ministerieel besluit van 7 december 2020 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid;
- Omzendbrief KB ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- Afsprakenkader van 3 september 2020 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuurname;
- Besluit van de gemeenteraad van 24 september 2019 tot toetreding tot de interlokale vereniging 'Woonwinkel West-Brabant';

- Besluit van de gemeenteraad van 20 december 2022 tot goedkeuring reglement conformiteitsattest voor huurwoningen;
- Besluit van het college van burgemeester van schepenen van 6 mei 2024 tot voorlegging van het aangepaste reglement aan de gemeenteraad;

Beslissing

Met 24 ja-stemmen stemmen (De Dobbeleer Frank, De Freyne David, De Jonge Jasper, De Ridder Karel, De Schryver Reindert, De Win Harry, Deleu Luc, Erkelbout Jan, Hellinckx Karine, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, Robbe Yann, Roesems Gino, Roijer Nathalie, Segers Willy, Tratsaert Francis, Valkeniers Michel, Vanderoost Jef, Vanhee Fré, Verschueren Michaël, Walravens Jef, Willen Marc, Zelderloo Elke, Zelderloo Walter) en 3 onthoudingen (Pardon Guy, Staquet Nathalie, Van Roy Nils)

Hoofdstuk 1 : Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° *Administratie*: de dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van het gemeentelijk register huurwoningen verplicht conformiteitsattest.

2° *Beveiligde zending*: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

1. een aangetekend schrijven;
2. een afgifte tegen ontvangstbewijs.
3. elke andere betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

3° *Conformiteitsattest*: het attest bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

4° *Woning*: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

5° *Niet-zelfstandige woning (kamer)*: wooneenheid waarvan minstens één van de drie basisfuncties (wc, bad of douche, kookgelegenheid) ontbreekt maar die aanwezig zijn als gemeenschappelijke voorziening aansluitend bij, of in de woning. De oppervlakte van een kamer moet minstens 12m² bedragen.

6° *Zelfstandige woning (studio, appartement, huis)*: beschikt over de drie basisfuncties: toilet, bad of douche en kookgelegenheid. De bewoners moeten hiervoor geen beroep doen op een gemeenschappelijke ruimte. De kleinste zelfstandige woning voor studenten (studio) moet minstens 18m² zijn.

7° *Houder van het zakelijk recht*: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een woning.

8° *Verjaring*: het verstrijken van de eerste periode van 12 maanden na opname van de huurwoning in de inventaris.

9° *Hercontrole*: indien na vooronderzoek blijkt dat de woning niet conform is, wordt er op verzoek van de houder van het zakelijk recht of de onderverhuurder, opnieuw een controle uitgevoerd.

10° *Technisch verslag*: het verslag dat een woningcontroleur in het kader van een conformiteitsonderzoek opstelt aan de hand van de modellen, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, 132° Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

11° *Woningcontroleur*: de persoon door de gemeente gemachtigd tot het uitvoeren van woningcontroles op het grondgebied van de gemeente en opmaak van technische verslagen in het kader van woningkwaliteit.

12° *Huurwoning*: elke woning die verhuurd is of te huur wordt aangeboden.

Hoofdstuk 2 : Vergoeding onderzoeken woningkwaliteit

Artikel 2. Toepassingsgebied vergoeding

Vanaf 1 juni 2024 wordt een vergoeding gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen.

§1. Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen :

- In het kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen, voor het vooronderzoek en alle daaropvolgende hercontroles.
- In het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, voor elke hercontrole.
- In het kader van een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen, voor elke hercontrole.

§2. In volgende gevallen is de houder van het zakelijk recht vrijgesteld van de vergoeding vermeld in artikel 4 :

- Onderzoeken op basis van het afsprakenkader over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname.

Artikel 3. Vergoedingsplichtige

De vergoeding is verschuldigd door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, zoals vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 4. Tarieven

De vergoeding van de in artikel 2 vermelde vooronderzoeken en hercontroles wordt vastgesteld op 100 euro per entiteit vanaf 1 juni 2024 tot en met 31 december 2024.

Vanaf 1 januari 2025 wordt de vergoeding als volgt vastgesteld:

- In het kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen
 - voor het vooronderzoek: 100 euro per entiteit
 - voor alle daaropvolgende hercontroles: 200 euro per entiteit
- In het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen:
 - voor een eerste hercontrole: 100 euro per entiteit
 - voor alle daaropvolgende hercontroles: 200 euro per entiteit
- In het kader van een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen:
 - voor een eerste hercontrole: 100 euro per entiteit
 - voor alle daaropvolgende hercontroles: 200 euro per entiteit

Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op 1 januari 2025 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013), zoals vervat in artikel 3.4, laatste lid Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 5. Inning

De vergoeding wordt betaald bij aanvraag van de in artikel 2 vermelde vooronderzoeken en hercontroles.

De betaling van de vergoeding verloopt online of via betalingsverzoek.

Na ontvangst van betaling zal het conformiteitsonderzoek definitief worden ingepland.

Hoofdstuk 3 : Geldigheidsduur conformiteitsattest

Artikel 6. Geldigheidsduur

§1. Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar indien het conformiteitsattest maximaal 3 gebreken van categorie I vermeldt.

§2. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar indien het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I vermeldt.

§3. De geldigheidsduur van conformiteitsattesten, afgeleverd voor de inwerkingtreding van dit reglement, blijft ongewijzigd.

Hoofdstuk 4: Verplicht conformiteitsattest

Artikel 7. Toepassingsgebied

Het conformiteitsattest is verplicht voor elke woning die wordt verhuurd of te huur wordt gesteld als hoofdverblijfplaats als vermeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek of als vermeld in titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 8. Datum verplichtstelling

Het conformiteitsattest wordt verplicht gesteld op :

- 1 januari 2023 voor huurwoningen met bouwjaar tot en met 1918;
- 1 januari 2024 voor huurwoningen met bouwjaar tot en met 1936;
- 1 januari 2025 voor huurwoningen met bouwjaar tot en met 1954;
- 1 januari 2026 voor huurwoningen met bouwjaar tot en met 1960;
- 1 januari 2027 voor huurwoningen met bouwjaar tot en met 1965;
- 1 januari 2028 voor huurwoningen met bouwjaar tot en met 1968;
- 1 januari 2029 voor huurwoningen met bouwjaar tot en met 1971;
- 1 januari 2030 voor huurwoningen met bouwjaar tot en met 1975;
- 1 januari 2031 voor huurwoningen met bouwjaar tot en met 1977;
- 1 januari 2032 voor huurwoningen met bouwjaar tot en met 1980;

Het bouwjaar is het jaar waarin de opbouw werd beëindigd, zoals gekend bij FOD financiën.

Artikel 9. Inventaris “Huurwoningen verplicht conformiteitsattest”

§1. Iedere huurwoning, die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, wordt elk jaar en voor het eerst op 1 januari van het jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld overeenkomstig artikel 8, opgenomen met vermelding van de datum van de opname in de inventaris “Huurwoningen verplicht conformiteitsattest” hierna genoemd de inventaris. Het is aan de houder van het zakelijk recht om deze van de inventaris te laten schrappen vóór verjaring, overeenkomstig de bepalingen van artikel 11

§2. Zolang niet aan deze verplichting is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting voor de houder van het zakelijk recht om een conformiteitsonderzoek aan te vragen.

§3. Een conformiteitsonderzoek dient vóór 1 oktober aangevraagd te worden..

Artikel 10. Vaststelling huurwoning verplicht conformiteitsattest

De vaststelling dat een huurwoning moet opgenomen worden in de inventaris, kan gebeuren op basis van onderstaande indicatoren:

- het aanbieden als "te huur";
- inlichtingen ingewonnen bij de houder van het zakelijk recht;
- inlichtingen ingewonnen bij de huurder;
- inlichtingen ingewonnen bij de FOD Financiën;
- inlichtingen ingewonnen bij de andere overheden;
- andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de opname in de inventaris door middel van een brief. Deze brief geeft aan op welke wijze beroep tegen de opname in de inventaris kan ingesteld worden.

Artikel 11. Beroep tegen de opname in de inventaris

§1. Tegen de opname van een woning in de inventaris kan de houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen. Het beroep wordt ingesteld met een beveiligde zending binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de opname in de inventaris.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het adres van de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de huurwoning in de inventaris ten onrechte is gebeurd.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

§2. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het beroep tegen de opname in de inventaris onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, wordt de woning in de inventaris opgenomen vanaf het jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld.

Artikel 11. Schrapping uit de inventaris

§1. De woning wordt ambtshalve geschrapt uit de inventaris:

- als er een conformiteitsattest wordt afgeleverd;
- als de woning wordt opgenomen in de Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen;

- als het beroep tegen de opname in de inventaris door het college van burgemeester en schepenen gegrond verklaard werd;
- als het beroep tegen de weigering van schrapping uit de inventaris door het college van burgemeester en schepenen gegrond verklaard werd.

§2. De woning kan op aanvraag van de houder van het zakelijk recht geschrapt worden uit de inventaris

- als de woning werd gesloopt;
- als de woning een andere functie gekregen heeft;
- als de woning geen huurwoning meer is.

§3. De houder van het zakelijk recht richt zijn gemotiveerd verzoek tot schrapping uit de inventaris aan de administratie door middel van een beveiligde zending. Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

§4. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit de inventaris en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek.

§5. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de schrapping of de weigering van schrapping uit de inventaris. Deze in kennisstelling geeft aan op welke wijze beroep tegen de weigering van schrapping uit de inventaris kan ingesteld worden.

Artikel 12. Beroep tegen weigering van schrapping uit de inventaris

§1. Tegen de weigering van schrapping van een woning uit de inventaris, of het uitblijven van de beslissing binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van het verzoek tot schrapping, kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroep wordt ingesteld met een beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de weigering tot schrapping, of ingaande de dag na het verstrijken van de termijn van negentig dagen, bedoeld in deze paragraaf.

§2. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, wordt de woning geschrapt uit de inventaris.

Artikel 13. Administratieve geldboete

Voor inbreuken op artikel 9 §1 en §3 wordt de houder van het zakelijk recht van de woning die geen conformiteitsonderzoek heeft aangevraagd vóór 1 oktober van het jaar waarin de woning opgenomen werd op de inventaris, gesanctioneerd met een administratieve geldboete.

Voor inbreuken op artikel 9 §2 en §3 wordt de houder van het zakelijk recht op een geïnventariseerde woning, die geen conformiteitsonderzoek heeft aangevraagd vóór 1 oktober van het jaar volgend op de verjaring van de aanvankelijke inventarisatie, gesanctioneerd met een administratieve geldboete.

De hoogte van de administratieve geldboete wordt bepaald door de sanctionerend ambtenaar, zoals bepaald in artikel 4 §1.1° wet GAS (24/06/2013) en artikel 10.7 Algemeen Politiereglement Dilbeek (15/12/2020).

Hoofdstuk 5: Slotbepalingen

Artikel 13. Dit reglement treedt in werking vanaf 1 juni 2024 en vervangt het reglement zoals goedgekeurd in het gemeenteraadsbesluit van 20 december 2022.

Artikel 14. Goedkeuring.

Dit reglement zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Vlaamse Minister bevoegd voor wonen.

Artikel 15. Bekendmaking.

Dit reglement zal na de goedkeuring worden bekendgemaakt op de gemeentelijke webtoepassing, waarvan melding wordt gemaakt aan de toezichthoudende overheid.

**Namens de gemeenteraad,
voor eensluidend afschrift**