

Burgerzaken Johnny Claes	besluit GEMEENTERAAD	583 Openbare gezondheid, zindelijkheid en huisvesting
	vergadering 19 december 2017	

Tegenwoordig Luc Bouckaert (CD&V), burgemeester-voorzitter
Kristien Vingerhoets (SP.A), Koen Scholiers (CD&V), Jenne Meyvis (CD&V), Stefan Van Linden (SP.A) en Joris Wachters (CD&V), schepen
Eddy De Herdt (SP.A), Francois Boddaert (SP.A), Walter Van den Bogaert (CD&V), Jos Van De Wauwer (VLAAMS BELANG), Agnes Salden (VLAAMS BELANG), Nele Cornelis (N-VA), Helke Verdick (N-VA), Cliff Mostien (Onafhankelijk), Nicky Cauwenberghs (CD&V), Gregory Müsing (N-VA), Rita Goossens (N-VA), Tom De Wit (CD&V) en Annick De Wever (CD&V), raadslid
Luc Schroyens, secretaris

Verontschuldigd Levi Wastyn (SP.A), schepen
Anthony Abbeloos (N-VH) en Ria Maes (SP.A), raadslid

TITEL

Agendapunt : Huisvesting - vaststelling reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest

Motivering

Voorgeschiedenis

- beslissing van de gemeenteraad van 17/03/2015 waarbij de gemeentelijke verordening van het conformiteitsattest wordt vastgesteld.
- op voorstel van het college van burgemeester en schepenen dd 13/11/2017.

Feiten en context

- De eigenaar-verhuurder kan de conformiteit van een huurwoning aan de geldende normen laten nagaan en vastleggen in een officiële verklaring van de gemeentelijke overheid die hiermee bevestigt dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is.

Juridische grond

Decreet van 15 juli 1997	houdende de Vlaamse Wooncode	
Besluit van de Vlaamse Regering van 06 oktober 1998	betreffende kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen	Administratief centrum Sint-Bernardusabdij 1 2620 HEMIKSEM
Decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009	regelt de aangelegenheden aangaande wonen	Tel. (03)288 26 20 Fax (03)288 26 00
Decreet van 01 juni 2012	houdende de beveiliging van woningen met optische rookmelders	Bel 10910 0008 7430
Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013	betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen	

Advies

Gunstig advies vanwege het beheerscomité dd. 25/10/2017.

Gunstig advies vanwege de technische dienst dd. 31/10/2017.

Gunstig advies vanwege het Mat dd. 30/11/2017.

Argumentatie

Het gemeentebestuur wil de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt verbeteren. Het doel is de basisveiligheid en de minimumkwaliteit van alle huurwoningen te garanderen.

Op lange termijn streeft de gemeente naar een conformiteitsattest voor elke huurwoning.

Dit zal gefaseerd gebeuren. De kwaliteitsonderzoeken zullen uitgevoerd worden door IVLW Rivierenland. De geldigheid van het attest is 5 jaar.

Voor deze dienstverlening zal een kostprijs aangerekend worden, opgenomen in een retributiereglement.

Financiële gevolgen

Financiële gevolgen voorzien	4/1/3/11		
------------------------------	----------	--	--

Besluit

18 stemmen voor: Luc Bouckaert (CD&V), Kristien Vingerhoets (SP.A), Koen Scholiers (CD&V), Jenne Meyvis (CD&V), Stefan Van Linden (SP.A), Eddy De Herdt (SP.A), Francois Boddaert (SP.A), Walter Van den Bogaert (CD&V), Jos Van De Wauwer (VLAAMS BELANG), Agnes Salden (VLAAMS BELANG), Nele Cornelis (N-VA), Helke Verdick (N-VA), Cliff Mostien (Onafhankelijk), Nicky Cauwenberghs (CD&V), Gregory Müsing (N-VA), Rita Goossens (N-VA), Tom De Wit (CD&V) en Annick De Wever (CD&V)

Artikel 1

De gemeenteraad beslist:

onderstaand reglement vast te stellen

Reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest

Art. 1 Begripsomschrijving:

Voor de toepassing van dit reglement worden onder meer volgende begrippen gebruikt:

- 1° aanpassing: de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden en personen met een handicap;
- 2° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad belast wordt met het beheer van de gemeentelijke inventaris
- 3° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen
- 4° beveiligde zending: één van de hierna volgende betekeningwijzen:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 5° conformiteitsattest: een document uitgereikt door de burgemeester dat stelt dat de huurwoning op dat moment voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode;
- 6° gemeentelijk ambtenaar of technisch medewerker IGEAN: de ambtenaar of medewerker die met toepassing van de regels, vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen binnen zijn ambtsgebied belast is met de opdrachten inzake woonkwaliteitsbewaking;
- 7° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

8° onbewoonbare woning: een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of een gezondheidsrisico inhouden;

9° ongeschikte woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode;

10° renovatie: de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;

11° verbetering: de uitvoering van beperkte ingrepen van een woning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid, de energie-efficiëntie of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke woonomgeving;

12° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Art. 2 Procedure

§1. Elke eigenaar/verhuurder die een woning verhuurt of ter beschikking stelt, moet voor elk wooneenheid een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf 2015 en op basis van de leeftijd van de huurwoning:

- 2015-2019: woningen van 50 jaar en ouder
- 2020-2022: woningen van 40 jaar en ouder
- 2023-2024: woningen van 30 jaar en ouder
- 2025: alle huurwoningen

§2. Elke eigenaar/verhuurder waarvan de huurwoning valt onder de verplichting van art.2 §1, dient voor elke wooneenheid een conformiteitsattest aan te vragen of een geldig conformiteitsattest voor te leggen.

De eigenaar/ verhuurder wordt door de gemeente per beveiligde zending op de hoogte gebracht hij dient te voldoen aan art. 2§1. In dat geval is de eigenaar/verhuurder verplicht het conformiteitsattest aan te vragen via het daartoe bestemde aanvraagformulier en dit binnen een periode van 60 dagen te rekenen vanaf de dag na de poststempel van de beveiligde zending. Als de eigenaar/verhuurder reeds beschikt over een geldig conformiteitsattest dan legt hij dit binnen dezelfde periode van 60 dagen voor aan de administratie.

§3. De overdrager van het zakelijk recht op de huurwoning die valt onder de verplichting van

art. 2 §1, moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat de huurwoning moet voldoen aan de

gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam, adres, telefoonnummer en eventueel emailadres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning.

Art. 3 Bezwaar tegen aanvraag conformiteitsattest

§1. Binnen een termijn van 60 dagen, ingaand de dag na de poststempel van de beveiligde zending van de gemeente bedoeld in art. 2 §2, kan de aangeschreven eigenaar/verhuurder een bezwaar indienen, bij de beroepsinstantie, tegen de verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen.

Een eigenaar/verhuurder kan een bezwaarschrift indienen om één van de volgende redenen:

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

- de huurwoning heeft reeds een geldig conformiteitsattest;
- de betreffende woning is geen huurwoning;
- de woning is recentelijk verkocht;
- er is geen bewoning in de betreffende woning;
- de huurwoning valt nog niet onder de vooropgestelde fasering van de verordening conformiteitsattesten;
- ...

§2. Het bezwaarschrift moet per beveiligde zending bezorgd worden aan de beroepsinstantie. Het bezwaarschrift moet gedagtekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het adres van de woning;
- eventuele bewijsstukken dat de eigenaar-verhuurder geen conformiteitsattest dient aan te vragen.

§3. Aan de indiener van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbevestiging bezorgd.

§4. Het bezwaarschrift is niet ontvankelijk, als het niet voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Als het bezwaarschrift niet ontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dat mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het ontvankelijk bezwaar en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de poststempel van het bezwaarschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending bezorgd. Als de beroepsinstantie het bezwaar gegrond acht, dan dient de eigenaar/verhuurder geen conformiteitsattest aan te vragen.

Als de beroepsinstantie nalaat binnen de termijn van 90 dagen kennis te geven van zijn beslissing, dan wordt het ingediende bezwaarschrift weerhouden en dient de eigenaar/verhuurder geen conformiteitsattest aan te vragen.

Weerhoudt de beroepsinstantie het bezwaarschrift niet, dan dient de eigenaar/verhuurder het conformiteitsattest alsnog aan te vragen.

Namens de gemeenteraad

(get.) Luc Schroyens
secretaris

(get.) Luc Bouckaert
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel

Luc Schroyens
secretaris

Luc Bouckaert
burgemeester-voorzitter

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430