
2022_GR_00068

Vaststellen van het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Johan Serkeyn, voorzitter; de heer Hans Bonte, burgemeester; de heer Jo De Ro, 1ste schepen; mevrouw Barbara de Bakker, 2de schepen; de heer Moad El Boudaati, 3de schepen; mevrouw Katrien Vaes, 4de schepen; de heer Didier Cortois, 5de schepen; mevrouw Tine Paredis, 6de schepen; de heer Faruk Akkus; de heer Jan Anciaux; de heer Sander Barrez; mevrouw Chantal Basoka Mubenga; de heer Guy Ceuppens; de heer Ken Degreef; de heer Houari El Hannouti; de heer Aimen Horch; mevrouw Samira Mayda; de heer Jacques Mevis; de heer Ntonga Mbami Monsempo; mevrouw Nora Mouallali; de heer John Roobaert; mevrouw Viviane Schaessens; de heer Dries Verhaeghe; mevrouw Christel Herbosch; mevrouw Fatima El-boubsi; mevrouw Johanna-baptista Pelgrims; mevrouw Vera Boudry, algemeen directeur

Afwezig:

mevrouw Fatima Lamarti, 7de schepen; de heer Johan Claus; de heer Thomas De Mey; mevrouw Zinab El Jaouhari; de heer Remy Esquiliche Esquinas; mevrouw Veronique Janssens; de heer Alain Poot; de heer Jurgen Van Duyse; mevrouw Claudia De Laet

Beschrijving

Aanleiding, context en argumentatie

Op 17 januari 2022 legde het college van burgemeester en schepenen een beleidskader vast voor het uitvoeren van woningkwaliteitscontroles in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring waarbij de stad vrijgesteld is van de adviesverplichting voor Wonen-Vlaanderen.

Eén van de beleidsprioriteiten is om bij bepaalde huurwoningen het conformiteitsattest te verplichten. De Vlaamse wooncode laat toe om een conformiteitsattest verplicht te stellen. Dit dient gebeuren via een verordening. Indien een conformiteitsattest verplicht is, kan de eigenaar/verhuurder de huurwoning niet verhuren of ter beschikking stellen als er geen conformiteitsattest is.

Gelet op de beperkte capaciteit bij de dienst Wonen en Ondernemen enerzijds, en de andere beleidsprioriteiten zoals het proactief controleren van alle gekende onvergund opgedeelde woningen in de wijk Centrum (als doelstelling binnen het wijkverbeteringscontract) anderzijds, is het niet haalbaar om het conformiteitsattest verplicht te stellen bij alle huurwoningen in onze stad.

Daarom wordt de focus gelegd op huurwoningen die deel uitmaken van een gebouw dat als vergund geacht opgenomen wordt in het vergunningenregister. Een vergund geacht gebouw is een onroerend goed waarvan het aantal woongelegenheden werd gewijzigd zonder vergunning en dat ter regularisatie op vraag van de eigenaar alsnog in het vergunningenregister wordt opgenomen als zijnde vergund geacht. De destijds geldende stedenbouwkundige wetgeving rond o.a. het opdelen van een woning in meerdere woongelegenheden (nu de Vlaamse Codex RO) maakt het opdelen van een

Besluit van de gemeenteraad van 28 maart 2022 - 2022_GR_00068 - Vaststellen van het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

woning in meerdere woonegelegenheden vergunningsplichtig sinds 1 mei 2000. Sinds 1996 zijn ook bepaalde vrijgestelde verbouwingswerken wél vergunningsplichtig wanneer ze gepaard gingen met een wijziging van het aantal woonegelegenheden. Aangezien de stad enkel panden als vergund geacht opneemt in haar vergunningenregister indien de eigenaar kan aantonen dat hij bij de destijds opdeling en/of verbouwingswerken niet over een vergunning moest beschikken omdat ze voor 1 mei 2000 dan wel 1 augustus 1996 gebeurden, maakt dat de met dit reglement geïsoleerde gebouwen steeds minstens 22 jaar oud zijn en vaak zelfs ouder dan 26 jaar.

De ervaring leert dat zulke panden vaak woningkwaliteitsproblemen kennen. Door de verplichting van het conformiteitsattest in te voeren, worden eigenaars verplicht een minimale woningkwaliteit te voorzien.

Het gaat in grootteorde om een tiental nieuwe dossiers per jaar. Omdat de capaciteit bij de woningcontroleur niet toelaat om alle in het verleden vergund geachte panden op korte termijn te controleren, wordt het conformiteitsattest verplicht gesteld voor panden die vanaf de inwerkingtreding van dit reglement in het vergunningenregister worden opgenomen als vergund geacht.

Juridische grond

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals laatst gewijzigd.
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals laatst gewijzigd.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd.
- Ministerieel besluit van 18 oktober 2021 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring van een woning van de stad Vilvoorde.
- Gemeenteraadsbesluit van 20 december 2021 houdende het vaststellen van het retributiereglement op de afgifte van administratieve documenten.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

Het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen wordt vastgesteld.

Artikel 2

Het reglement maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 3

Voor de afgifte van een conformiteitsattest wordt een retributie aangerekend zoals bepaald in het retributiereglement op de afgifte van administratieve documenten, artikel 3, punt 7, goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 december 2021.

Artikel 4

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2022 en na goedkeuring door de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Bijlagen

1. Reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur
Vera Boudry

Voorzitter
Johan Serkeyn

Reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

Artikel 1: Definities

Conformiteitsattest: Een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoonst dat de woning aan de woningkwaliteitsnormen voldoet. In sommige gevallen kan ook Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren. Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur van de gemeente of van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit. Hij controleert de woning aan de hand van een technisch verslag. De woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft. Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar en vervalt van rechtswege op het moment dat ongeschikt-/onbewoonbaarheid vastgesteld wordt.

1° Woning: Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen.

2° Huurwoning: Elke woning die verhuurd is, te huur wordt aangeboden of ter beschikking gesteld als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen.

3° Woningcontroleur: Een ambtenaar die door het college van burgemeester en schepenen aangeduid is als woningcontroleur en die de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden inzake woningkwaliteitsbewaking bezitten, op basis van de Vlaamse Codex Wonen.

4° Register: Het register huurwoningen verplicht conformiteitsattest is de inventaris door de stad Vilvoorde opgemaakt van alle huurwoningen die dienen te beschikken over een conformiteitsattest.

5° Vergunningenregister: Een geïnfomatiseerd gegevensbestand over perceelsgebonden informatie m.b.t. ruimtelijke ordening en stedenbouw op het grondgebied van de gemeente.

6° Vergund geacht: Een onroerend goed waarvan het aantal woongelegenheden werd gewijzigd zonder vergunning en dat ter regularisatie alsnog in het vergunningenregister wordt opgenomen als zijnde vergund geacht.

Artikel 2: toepassingsgebied

Elke huurwoning, die deel uitmaakt van een gebouw dat vanaf inwerkingtreding van dit reglement in het vergunningenregister van de stad wordt opgenomen als vergund geacht, ter regularisatie van een onvergunde opdeling, dient verplicht over een conformiteitsattest te beschikken.

Artikel 3: opname in het register

Elke huurwoning die aan de in artikel 2 vermelde voorwaarde voldoet, wordt opgenomen in de inventaris. Hiertoe wordt minstens eenmaal per kwartaal een screening van het vergunningenregister uitgevoerd.

In het register worden volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de huurwoning;
- 2° de kadastrale gegevens van de huurwoning;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° de datum van de administratieve akte;
- 5° de reden die aanleiding heeft gegeven tot de opname;
- 6° het al dan niet beschikken over een conformiteitsattest voor de huurwoning.

Aan de eigenaar/verhuurder wordt een registratieattest betekend. Indien de opname binnen de 30 dagen niet wordt betwist, wordt de opname definitief op datum van het registratieattest. Een betwisting wordt behandeld conform het belastingreglement ter bestrijding van leegstand van woningen en gebouwen, art. 5.

De woning kan worden geschrapt als deze werd gesloopt, een andere functie heeft gekregen of geen huurwoning meer is. De zakelijk gerechtigde(n) dien(t)(en) hiertoe via een aangetekende zending een aanvraag met bijhorende bewijsstukken in.

Artikel 4: het conformiteitsattest

Een aanvraag voor het bekomen van een conformiteitsattest dient te gebeuren door de eigenaar d.m.v. een aanvraag bij het stadsbestuur. De aanvraag kan gebeuren via e-loket, post, e-mail of aan het loket.

Er wordt binnen de 60 dagen na de aanvraag van het conformiteitsattest een beslissing genomen. De resultaten van het woningkwaliteitsonderzoek worden schriftelijk aan de aanvrager overgemaakt.

Bij een gunstige controle wordt een conformiteitsattest afgeleverd met een geldigheidsduur van 10 jaar. Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege op het ogenblik dat wordt vastgesteld dat de woning ongeschikt/onbewoonbaar is.

Bij een ongunstige controle wordt het conformiteitsattest geweigerd en moeten er herstellingen worden uitgevoerd. Bij het uitblijven van herstellingen of indien de herstellingen onvoldoende zijn, zal de administratieve procedure tot het ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaren van de woning worden opgestart.

Artikel 5: sancties

De eigenaar van een huurwoning die één jaar in het register van huurwoningen staat die verplicht over een conformiteitsattest moeten beschikken, maar die niet over een conformiteitsattest beschikt, kan bestraft worden met een administratieve geldboete, met een maximum van 350 euro.

Bijkomend zal het niet meer mogelijk zijn om personen in te schrijven in het bevolkingsregister op het adres van een huurwoning die in het register voorkomt en na één jaar nog niet over een conformiteitsattest beschikt.

Artikel 6: inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2022 en na goedkeuring door de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Besluit van de gemeenteraad van 28 maart 2022 - 2022_GR_00068 - Vaststellen van het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.