

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	20 december 2022
Team	Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	GR: Reglement conformiteitsattest voor huurwoningen

Aanwezig: Platteau Stefaan, Vanderoost Jef, Janssens Linda, Staquet Nathalie, Quaghebeur Stijn, De Dobbeleer Frank, Van Hove Diane, Van den Houte Anneleen, Janssens Dirk, Erkelbout Jan, Willen Marc, Pardon Guy, Roesems Gino, Rons Alexis, Hellinckx Karine, De Win Harry, Groenweghe Nele, Vanhee Fré, Peeters Kris, Walravens Jef, De Jonge Jasper, Segers Willy, El Hajui Rachid, Robbe Yann, De Clerck Frank, De Freyne David, De Schrijver Reindert, Vanden Houte Marianne, Zelderloo Walter, De Ridder Karel, Deleu Luc, Zelderloo Elke, Valkeniers Michel, De Backer Luc

Toelichting

Op 28 juni 2022 stelde de gemeenteraad het reglement conformiteitsattest voor huurwoningen vast, gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 27 september 2022. Vooraleer het reglement in werking kon treden, moest het goedgekeurd worden door de Vlaamse minister bevoegd voor Woonbeleid, aan wie het op 1 juli 2022 werd overgemaakt. De Vlaamse minister keurde het reglement bij besluit van 29 september 2022 voorwaardelijk goed, mits aanpassing van de artikels 7 en 12 (nu aangepast naar artikels 8 en 13).

Gelet op deze wijzigingen van artikel 7 en 12 (nu aangepast naar artikels 8 en 13) wordt het gemeenteraadsbesluit van 27 september 2022 ingetrokken en heden het reglement opnieuw vastgesteld. Naast artikel 7 en 12 (nu aangepast naar artikels 8 en 13) bleken nog een aantal verduidelijkingen nodig te zijn, die eveneens verwerkt zijn. De datum van inwerkingtreding wordt vastgelegd op 1 januari 2023.

Dilbeek wil inzetten op een goede woonkwaliteit voor elke burger zodat Dilbekenaren graag in Dilbeek wonen en dat 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 wordt gefaseerd ingevoerd, de oudste huurwoningen komen eerst aan bod. Er wordt voorgesteld om huurwoningen tot en met bouwjaar 1980, gespreid over een periode van 10 jaar, te controleren. Recentere huurwoningen worden niet opgenomen, omdat deze een lager risico op gebreken hebben. Een conformiteitsattest is maximaal 10 jaar geldig. In Dilbeek zijn er ongeveer 2150 panden (2953 woonentiteiten) met bouwjaar tot en met 1980 die verhuurd worden.

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur, art. 40 § 3;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Ministerieel besluit van 7 december 2020 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen;
- Omzendbrief KB ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- Besluit van de gemeenteraad van 28 juni 2022 tot goedkeuring reglement conformiteitsattest huurwoningen;

- Besluit van de gemeenteraad van 27 september 2022 tot goedkeuring wijziging reglement conformiteitsattest huurwoningen;
- Ministerieel besluit van 29 september 2022 tot voorwaardelijke goedkeuring van het besluit van 28 juni 2022 van de gemeenteraad van Dilbeek houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest.

Financieel kader

Beslissing

stemming

31 ja: De Jonge Jasper, Hellinckx Karine, Deleu Luc, Van den Houte Anneleen, Willen Marc, De Clerck Frank, De Freyne David, Zelderloo Elke, Quaghebeur Stijn, Roesems Gino, Janssens Dirk, Zelderloo Walter, Groenweghe Nele, Van Hove Diane, Segers Willy, Vanderoost Jef, De Win Harry, Rons Alexis, Valkeniers Michel, De Backer Luc, De Dobbeleer Frank, Peeters Kris, El Hajui Rachid, De Schrijver Reindert, Vanhee Fré, De Ridder Karel, Platteau Stefaan, Janssens Linda, Robbe Yann, Erkelbout Jan, Walravens Jef

2 onthoudingen: Pardon Guy, Staquet Nathalie,

Artikel 1. Met ingang van 1 januari 2023 is het reglement conformiteitsattest voor huurwoningen van toepassing als volgt:

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 2. 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:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c. 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.

Hoofdstuk 2: Kostprijs conformiteitsattest

Artikel 3. Vergoeding

§1. De vergoeding voor de behandeling van de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest wordt vastgesteld op:

- 95 euro voor een zelfstandige woning;
- 95 euro voor een niet-zelfstandige woning (kamerwoning), verhoogd met 16 euro per bijkomende kamer, met een maximum van 1.876 euro per gebouw.

§2. De vergoeding is verschuldigd door de aanvrager op het ogenblik dat het conformiteitsonderzoek wordt aangevraagd.

§3. Indien de afgifte van een conformiteitsattest wordt geweigerd, dient een nieuwe aanvraag te gebeuren. Bij elke nieuwe aanvraag is de vergoeding verschuldigd.

Artikel 4. Betaling

De betaling van de vergoeding voor behandeling van de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest verloopt online. Bij niet-betaling wordt de vergoeding ingevorderd op basis van artikel 177 van het Decreet Lokaal Bestuur of via een procedure bij de burgerlijke rechtbank.

Hoofdstuk 3: Geldigheidsduur conformiteitsattest

Artikel 5.

§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 6. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op 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 7. Verplicht conformiteitsattest

Datum waarop het conformiteitsattest verplicht gesteld wordt:

- 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 8. 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 7, 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.

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

§3. De afgifte van een conformiteitsattest dient vóór 1 oktober aangevraagd te worden.

Artikel 9. Vaststelling huurwoning verplicht conformiteitsattest

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

- a. het aanbieden als "te huur";
- b. inlichtingen ingewonnen bij de houder van het zakelijk recht;
- c. inlichtingen ingewonnen bij de huurder;
- d. inlichtingen ingewonnen bij de FOD Financiën;
- e. inlichtingen ingewonnen bij de andere overheden;
- f. 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 registratieattest. Dit attest geeft aan op welke wijze beroep tegen de opname in de inventaris kan ingesteld worden.

Artikel 10. 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 het registratieattest. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- a. de identiteit en het adres van de indiener;
- b. het adres van de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- c. 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:

- a. als er een conformiteitsattest wordt afgeleverd;
- b. als de woning wordt opgenomen in de inventaris Onbewoonbaar/Ongeschikt;
- c. als het beroep tegen de opname in de inventaris door het college van burgemeester en schepenen gegrond verklaard werd;
- d. 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

- a. als de woning werd gesloopt;
- b. als de woning een andere functie gekregen heeft;
- c. 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 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 door middel van een attest. Dit attest 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 schrapping 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 8 §1 wordt de houder van het zakelijk recht van de woning die na 12 maanden opname nog steeds op inventaris staat, gesanctioneerd met een administratieve geldboete wegens het niet hebben van het verplicht conformiteitsattest.

Voor inbreuken op artikel 8 §2 wordt de houder van het zakelijk recht op een geïnventariseerde woning, die geen conformiteitsattest heeft aangevraagd binnen een periode van 12 maanden die volgt op de verjaring van de aanvankelijke inventarisatie, gesanctioneerd met een administratieve geldboete.

De administratieve geldboete bedraagt het maximum bedrag, 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 14. Het gemeenteraadsbesluit van 27 september 2022 wordt opgeheven.

Artikel 15. Bekendmaking.

Dit reglement zal worden bekendgemaakt op de gemeentelijke webtoepassing.

Namens de gemeenteraad,

Marianne Vanden Houte

Michel Valkeniers

Algemeen directeur

Voorzitter

