

Verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2024

Bekendgemaakt op www.maldegem.be op 26 april 2024

Juridische gronden

- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.
- Artikel 28 § 1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat dit punt in openbare zitting behandeld wordt.
- Artikel 40 § 1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid ten aanzien van de gemeentelijke aangelegenheden.
- Artikel 40 § 3 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt.
- Het Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (hierna: Vlaamse Codex Wonen van 2021), en uitvoeringsbesluiten;
- Het Gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2022 aangaande de goedkeuring van de subsidieaanvraag van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Maldegem, Wachtebeke en Zelzate (IGS) voor de periode 2023 – 2025, zoals ingediend bij het agentschap Wonen in Vlaanderen, met Veneco als initiatiefnemer en projectuitvoerder van het IGS-project Maldegem, Wachtebeke en Zelzate vanaf 01 juli 2022 ten gevolge van de inkanteling van SOM vzw bij Veneco;

Feiten

- In het subsidieaanvraagdossier werd opgenomen een verordening op te stellen en toe te passen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties.
- De kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente moet bewaakt worden om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren.

Argumentatie

- Door middel van de verordening verplicht conformiteitsattest wil de gemeente Maldegem er toe bijdragen dat verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen minimaal voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten zoals vooropgesteld binnen de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- De invoering zal in eerste instantie laagdrempelig aangepakt worden, waarbij de verplichting geldt bij de start van de nieuwe inhuurname van de huurwoning, die thans over een conformiteitsattest dient te beschikken.
- In aanloop van de opmaak van deze verordening werd een bezoek gebracht aan de stadsdiensten van Brugge om na te gaan wat hun manier van werken is geweest bij de invoer van het verplicht conformiteitsattest. Zij zijn gestart vanuit een positief verhaal waarbij de voordelen van het hebben van een conformiteitsattest voor zowel de huurder als de verhuurder van het pand centraal staan. Vanuit deze good practice willen we dan ook vertrekken om in Maldegem op een positieve manier het conformiteitsattest in te voeren.
- Aan de gemeenteraad wordt om goedkeuring gevraagd.
- Naar aanleiding van gewijzigde hogere wetgeving naar de Vlaamse Codex Wonen is het gemeentelijk reglement tot bepaling van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten afgeleverd in uitvoering van de Vlaamse Wooncode dd. 26 mei 2016 niet meer van toepassing. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd dit reglement dan ook formeel op te heffen.
- De algemeen directeur herinnert aan alle feitelijke en wettelijke bepalingen.

BESLUIT

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt hierna vermelde verordening aangaande het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor huurwoningen goed.

Verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

Artikel 1. Definitie

1. Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van de inventaris;
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a. Het digitaal invulformulier op de gemeentelijke webtoepassing;
 - b. Een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. Een aangetekend schrijven;
3. Conformiteitsattest: zoals bedoeld in boek 3, deel 3 van de Vlaamse Codex Wonen;
4. Houder van het zakelijk recht: zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 22° van de Vlaamse Codex Wonen;
5. Woning: zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen;

Artikel 2. Doel

Door middel van de verordening verplicht conformiteitsattest wil de gemeente Maldegem er toe bijdragen dat verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen minimaal voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten zoals vooropgesteld binnen de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 3. Toepassingsgebied

- §1. Voor elke woning van 25 jaar of ouder die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats moet de verhuurder of terbeschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken.
Deze verplichting wordt ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf 1 juni 2024, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling.
- §2. De houder van het zakelijk recht of de onderverhuurder vraagt het conformiteitsattest aan op de wijze bepaald in artikel 3.6 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- §3. Deze verordening is enkel van toepassing op woningen gelegen op het grondgebied van gemeente Maldegem.

Artikel 4. Geldigheidsduur van het conformiteitsattest

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is maximaal tien jaar vanaf de afgifte van het attest.

Het conformiteitsattest kan wel om redenen zoals vermeld in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van rechtswege vervallen.

Artikel 5. Vergoeding

- §1. Voor de behandeling van een aanvraag tot afgifte van het conformiteitsattest is een vergoeding verschuldigd volgens het tarief vastgesteld door de gemeenteraad in het retributiereglement "uitvoeren conformiteitsonderzoek" dd. 25 april 2024.
- §2. Indien de afgifte van een conformiteitsattest wordt geweigerd, dient een nieuwe aanvraag te gebeuren. Bij elke nieuwe aanvraag is een nieuw conformiteitsonderzoek noodzakelijk en is de vergoeding verschuldigd.

Artikel 6. Inwerkingtreding

Conform artikel 3.2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd voorafgaand aan de goedkeuring van de gemeenteraad een niet-bindend advies ingewonnen bij het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Deze verordening treedt in werking op 01 juni 2024.

Artikel 7. Bekendmaking

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de artikel 286 §1, 1° en 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 8. Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid gezonden.

Artikel 2:

De gemeenteraad beslist de verordening af te kondigen conform artikelen 285 t.e.m. 289 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 3:

Het reglement tot bepaling van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten afgeleverd in uitvoering van de Vlaamse Wooncode dd. 26 mei 2016 wordt opgeheven.

Artikel 4:

Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan het agentschap Wonen in Vlaanderen en Veneco.