

BEVOEGDHEID

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 40, §3 van het decreet lokaal bestuur.

JURIDISCH KADER

De Grondwet, artikelen 41, 162 en 170

Het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021) en zijn uitvoeringsbesluit

Het decreet van 1 juni 2012 over de beveiliging van woningen door optische rookmelders

Het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

De gemeenteraadsbeslissing van 29 februari 2016 over de geldigheidsduur van conformiteitsattesten

De gemeenteraadsbeslissingen van 18 december 2017 en van 25 juni 2018 om het conformiteitsattest via een verordening verplicht te maken

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 november 2019 om met ingang van 1 januari 2020 het conformiteitsattest betalend te maken

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 december 2020 betreffende het vastleggen van een aangepaste fasering voor de invoering van het verplicht conformiteitsattest

MOTIVERING

Op 1 januari 2021 trad het besluit van de Vlaamse regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021) en zijn uitvoeringsbesluit in werking. De Vlaamse Codex Wonen brengt alle bepalingen van het Vlaamse woonbeleid samen in een enkele tekst en komt daarmee in de plaats van de Vlaamse Wooncode.

Elke woning moet voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals vermeld in art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de handhaving is in eerste instantie een lokale bevoegdheid.

Het hebben van een conformiteitsattest biedt de eigenaar/verhuurder tal van voordelen, onder andere een bewijs dat de woning, bij aanvang van de huurovereenkomst, voldoet aan de wettelijk verplichte elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Het is dan ook maar billijk dat de eigenaar/verhuurder een deel van de totale kostprijs voor de afgifte van een conformiteitsattest voor zijn rekening neemt.

Om de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten, zullen de woningen die verhuurd of ter beschikking gesteld worden door het OCMW of door een sociale huisvestingsmaatschappij dezelfde fasering volgen als in private verhuur.

Zowel de bepaling van de belastbare materie als deze van de belastingplichtigen behoort tot de fiscale autonomie toegekend aan de gemeentelijke overheid.

De stad beschikt in deze materie over beslissingsvrijheid die zij uitoefent, rekening houdend met haar financiële behoeften.

De gemeenteraad heeft geoordeeld om het conformiteitsattest betalend te maken en om de hieruit gegenereerde inkomsten direct te herinvesteren in de woonkwaliteit via de nog te herwerken renovatiepremie.

BESLISSING

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de gewijzigde verordening verplicht conformiteitsattest, als bijlage aan deze beslissing gevoegd, goed.

Artikel 2

Deze verordening vervangt de gemeenteraadsbeslissingen van 18 december 2017 en van 25 juni 2018 en treedt met terugwerkende kracht in werking op 1 januari 2021.

Artikel 3

Deze verordening zal worden bekendgemaakt conform de bepalingen in artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

Bijlage

Wonen, leven en ondernemen – verordening verplicht conformiteitsattest – aanpassing aan optimalisatiedecreet woningkwaliteit

Begrippen

1° Vlaamse Codex Wonen: het besluit van 17 juli 2020 van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021) en zijn uitvoeringsbesluit.

2° Woning: zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

3° Kamer: zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt);

4° Vlaamse besturen:

- a. de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
- b. de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
- c. de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
- d. de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
- e. de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
- f. de polders vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
- g. de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten;

5° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- a. hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
- b. hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:
 - een administratief toezicht;
 - een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
 - de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

6° Conformiteitsattest: zoals omschreven in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

7° Nieuwe woning: een volledig nieuw gebouwde woning die na 1 januari 2018 is opgericht.

8° Technisch verslag: het modelverslag, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Artikel 1 - doel

Het doel van deze verordening bestaat erin dat stad Eeklo er via het verplichten van het conformiteitsattest wil toe bijdragen dat verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen ten minste voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 2 – toepassing

§1 Voor elke woning of kamer die als hoofdverblijfplaats te huur of ter beschikking gesteld wordt, dient voor de woning of kamer een geldig conformiteitsattest aanwezig te zijn. Ook de woningen

die verhuurd of ter beschikking gesteld worden door stad Eeklo, OCMW, SVK en een sociale huisvestingsmaatschappij vallen onder deze verordening.

§2 Deze verordening is enkel van toepassing op woningen en kamers gelegen op het grondgebied van stad Eeklo.

§3 Nieuwe woningen worden na de eerste ingebruikname 15 jaar vrijgesteld van dit reglement.

Artikel 3 – invoering

Het verplicht conformiteitsattest wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf het in werking treden van deze verordening volgens onderstaand schema:

- 2018 – 2021: alle nieuwe verhuringen van woningen van 50 jaar en ouder (bouwjaar 1968 en vroeger);
- 2022 – 2023: alle nieuwe verhuringen van woningen van 35 jaar en ouder;
- 2024 – 2025: alle nieuwe verhuringen van woningen van 30 jaar en ouder;
- 2026: alle nieuwe verhuringen van woningen.

Artikel 4 – procedure

De aanvraag tot controle van de woning of kamer en de procedure zelf dienen te gebeuren volgens de voorschriften van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 5 – geldigheidsduur en kwaliteitslabel

De geldigheidsduur van een conformiteitsattest wordt beperkt aan de hand van het aantal gebreken van categorie I (= lichte gebreken) op het technisch verslag:

- er wordt een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van **10 jaar** toegekend wanneer er maximaal 2 gebreken worden vastgesteld van categorie I;
- er wordt een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van **5 jaar** toegekend wanneer er maximaal 4 gebreken worden vastgesteld van categorie I;
- er wordt een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van **3 jaar** toegekend wanneer er maximaal 6 gebreken worden vastgesteld van categorie I OF indien er tijdens het conformiteitsonderzoek schade ten gevolge van insijpelend vocht wordt vastgesteld;
- als bijkomende modaliteit geldt dat een conformiteitsattest maximaal geldig is tot 1/1/2023 wanneer er niet wordt voldaan aan de normering dubbele beglazing.

Strafpunten toegekend omwille van de steilte van een trap worden niet meegerekend in kader van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest. Andere veiligheidsgebreken aan een trap worden wel meegerekend.

Naargelang de geldigheidsduur van het conformiteitsattest ontvangt de verhuurder een kwaliteitslabel in de vorm van een elektromagnetische raamsticker.



Artikel 6 – kostprijs van het conformiteitsattest

Met ingang van **1 januari 2021** bedraagt de kostprijs voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsonderzoek:

- * 90 euro voor een zelfstandige woning
- * 90 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15 euro per kamer, met een maximum van

1.775 euro per gebouw

Vanaf het aanslagjaar 2021 worden de bedragen, vermeld in dit artikel, gekoppeld aan de evolutie van de gezondheidsindex en stemmen overeen met de index van november 2019. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

De jaarlijkse indexatie gebeurt via onderstaande formule, waarbij het geïndexeerde bedrag naar een veelvoud van 1 euro wordt afgerond:

$$\text{bedrag aanslagjaar X} = \frac{\text{basisbedrag aanslagjaar X} * \text{index november (X-1)}}{\text{Index november 2019}}$$

Artikel 7 – inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021 en vervangt alle voorgaande reglementen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

Artikel 8 – kennisgeving toezicht

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen in artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.