



Aanwezig: Stef Panneels, voorzitter gemeenteraad
Jean-Pierre De Groef, burgemeester
Steve Claeys, Mohamed Akaychouh, Magda Geeroms, Benny
Blanckaert, schepenen
Marc Grootjans, Rony Debeerst, Gregory Lagae, Ingrid Deblock,
Steven Tielemans, Peter Roose, Danny Gooris, Patrick Hanon,
Jocelyne Vangindertaelen, Dina Ponticello, Kris Jacobs, Tania Van
den Berghe, Werner Lenaerts, Nadine Gurickx, Nancy Van Harck,
Patrick Vanderauwera, raadsleden
Daniël Schell, algemeen directeur

Verontschuldigd: Veysel Top, Franky Van Praet, raadsleden

Afwezig: Samia Benhomaid, raadslid

Reglement gefaseerde invoer van het verplicht conformiteitsattest

Aanleiding en doel:

In het kader van beleidsprioriteit 2 van Wonen in Vlaanderen werkt de gemeente Machelen aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.

Om dit beleid te versterken wil de gemeente Machelen het conformiteitsattest verplichten.

Het verplichten van het conformiteitsattest voor huurwoningen helpt de gemeente Machelen bij het bewaken en het verbeteren van de kwaliteit van de huurwoningen.

De invoer van het verplicht conformiteitsattest zal betekenen dat de verhuurder moet kunnen aantonen dat de woning die hij wenst te verhuren voldoet aan de woningkwaliteitsnormen zoals deze zijn vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Woningen met een conformiteitsattest garanderen veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit voor de huurder.

De verplichting van het conformiteitsattest zal gefaseerd ingevoerd worden, de oudste huurwoningen komen eerst aan bod.

Op deze manier zullen de huurwoningen met het hoogste risico op gebreken als eerste gecontroleerd worden. Het doel is te starten met de woning met een bouwjaar van 1975 of eerder.

Juridische grond:

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41. Bevoegdheid van de gemeenteraad.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, Artikel 3.2. Veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.
- Beslissing van de gemeenteraad van 28 mei 2024 over retributiereglement op het aanvragen van een conformiteitsonderzoek.
- Beslissing van de gemeenteraad van 26 juni 2024 over reglement gefaseerde invoer van het verplicht conformiteitsattest.

**Advies en motivering:**

Het advies is om het verplicht conformiteitsattest in te voeren vanaf 2025. In de vorige gemeenteraadsbeslissing was deze datum niet vastgesteld.

De gefaseerde invoer van het conformiteitsattest zal helpen bij de verbetering en bewaking van de kwaliteit van de huurwoningen in de gemeente. Middels de fasering zullen de oudste huurwoningen als eerste aan de beurt komen. Deze woningen hebben de grootste kans op gebreken en hebben daarom prioriteit. Daarnaast zal de fasering helpen de werkdruk te spreiden.

Het garanderen van kwaliteitsvolle huurwoningen is belangrijk, het invoeren van het verplicht conformiteitsattest draagt bij aan beleidsprioriteit 2, werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.

Aangezien 31,9% van de huishoudens in Machelen in 2022 in een huurwoning woonden is het van belang dat de gemeente kan garanderen dat deze voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen.

Daarnaast kan tijdige renovatie van woningen voorkomen dat deze later ongeschikt of onbewoonbaar verklaard moeten worden of dat deze verwaarloosd raken.

Financiële weerslag:

Geen

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel: de gemeenteraad gaat akkoord met de invoering van het verplicht conformiteitsattest.

"Reglement verplicht conformiteitsattest

Artikel 1: Doel

De gemeente Machelen wenst in te zetten op de verbetering en bewaking van de woningkwaliteit van de huurwoningen binnen de gemeente. De realisatie van dit doel tracht Machelen te bereiken middels de invoering van een verplicht conformiteitsattest (cf. artikel 3.2 Vlaamse Codex Wonen van 2021). De invoering van een verplicht conformiteitsattest zal betekenen dat de verhuurder zal moeten kunnen aantonen dat de woning die hij ter beschikking stelt voldoet aan de woningkwaliteitsnormen zoals deze zijn vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De gemeente wil op deze manier garanderen dat alle huurwoningen minstens aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen voldoen zoals deze omschreven worden in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.1.

Artikel 2: Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis.

§1. Conformiteit: definitie als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 8° Vlaamse Codex Wonen van 2021

§2. Conformiteitsattest: een attest zoals vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

§3. Woning: definitie als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 66° Vlaamse Codex Wonen van 2021

§4. Huurwoning: elke woning die verhuurd is, te huur wordt aangeboden of ter beschikking wordt gesteld, als hoofdverblijfplaats

§5. Hoofdverblijfplaats: definitie als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 21° Vlaamse Codex Wonen van 2021



§6. Verhuurder: de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt

§7. Bouwjaar: jaar waarin de opbouw van de woning werd beëindigd, zoals gekend bij FOD Financiën, Patrimoniumdocumentatie

§8. Ter beschikkingstelling: de toelating een woning te betrekken anders dan via een huurcontract, bijvoorbeeld gratis, kost en inwoon in ruil voor arbeid, bewust gedogen van krakers, ...

Artikel 3: Toepassingsgebied

Voor elke huurwoning die nieuw verhuurd wordt, nieuw ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats, of te huur gesteld wordt, moet de verhuurder of ter beschikkingsteller een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen. Deze verplichting kent een gefaseerde invoering voor alle nieuwe verhuringen en nieuwe terbeschikkingstellingen op basis van het bouwjaar van de huurwoning:

- Vanaf 1 januari 2025 voor alle huurwoningen van bouwjaar 1975 en ouder
- Vanaf 1 januari 2027 voor alle huurwoningen van bouwjaar 1994 en ouder
- Vanaf 1 januari 2030 zal het conformiteitsattest voor alle huurwoningen verplicht zijn, ongeacht leeftijd en ongeacht of deze reeds verhuurd zijn, nieuw verhuurd zijn of ter beschikking gesteld zijn.

Artikel 4: Regels

§1. De verhuurder of ter beschikkingsteller moet de aanvraag voor een conformiteitsattest indienen. De bewijslast van het indienen en de ontvangst ligt bij de aanvrager.

§2. De verhuurder of ter beschikkingsteller is verplicht een conformiteitsattest te kunnen voorleggen op de volgende momenten:

(i) Bij nieuwe verhuringen wordt het conformiteitsattest ten laatste verplicht gesteld op de dag dat de huurovereenkomst wordt ondertekend om de huurder maximaal te informeren vooraleer hij zich juridisch verbindt tot bepaalde verplichtingen;

(ii) Bij nieuwe terbeschikkingstellingen moet het conformiteitsattest ten laatste op de eerste dag van de terbeschikkingstelling beschikbaar zijn.

§3. Zolang niet aan de verplichting van paragraaf 2 is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. Deze aanvraag moet ten laatste worden ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt. De verhuurder is verantwoordelijk het conformiteitsattest op tijd aan te vragen. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na verzending.

Wanneer een conformiteitsattest verplicht is voor de woning en het huidige attest verval tijdens de periode van verhuring of te huurstelling, dan begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen van op de dag van het verval.

§4. De aanvraag van een conformiteitsattest houdt geen toekenning in. De toekenning van een conformiteitsattest is afhankelijk van een conformiteitsonderzoek en de gedane vaststellingen wat betreft de dan geldende technische vereisten en normen met toepassing van of krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 5: Geldigheidsduur van het conformiteitsattest

§1. Het conformiteitsattest is 10 jaar geldig. Voor het conformiteitsattest geldt een geldigheidsduur van 5 jaar indien de woning meer dan 4 gebreken van categorie I (cf. artikel 3.1, Vlaamse Codex Wonen van 2021) heeft.

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



§3. Wanneer de geldigheidsduur van het conformiteitsattest is verlopen zal er een nieuw conformiteitsattest aangevraagd moeten worden door de verhuurder of ter beschikkingsteller. Een nieuw conformiteitsonderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

§4. De geldigheidsduur van conformiteitsattesten afgeleverd voor de inwerkingtreding van dit reglement blijft ongewijzigd.

Artikel 6: Kostprijs van het conformiteitsattest

§1. De vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in het kader van een aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest bedraagt 200 euro.

§2. De vergoeding is verschuldigd door de aanvrager en wordt betaald op basis van de afgehandelde aanvragen, via aanvaarde factuur.

§3. Indien de afgifte van een conformiteitsattest wordt geweigerd of het conformiteitsattest is vervallen, dient een nieuwe aanvraag gedaan te worden. Bij elke nieuwe aanvraag is de vergoeding verschuldigd.

§4. Wanneer de factuur niet tijdig betaald wordt, wordt de retributie burgerrechtelijk ingevorderd.

Artikel 7: Sancties

Inbreuken op artikel 3 en 4 van dit reglement kunnen worden gesanctioneerd met een gemeentelijke administratieve geldboete van maximaal 350 euro. In het geval van meerdere eigenaars geldt er hoofdelijkheid en ondeelbaarheid voor deze boete.

Artikel 8: de gemeenteraadsbeslissing van 26 juni 2024 over reglement gefaseerde invoer van het verplicht conformiteitsattest wordt ingetrokken.

Artikel 9: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel 10: het lokaal bestuur maakt dit reglement bekend op de gemeentelijke website en neemt het op in de besluitenlijst."