

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN MAANDAG 31 AUGUSTUS 2020

Aanwezig: Paul Carteus, voorzitter.

Luc Dupont, burgemeester.

Joris Vandenhoucke, Jan Foulon, Ignace Michaux, Brigitte Vanhoutte, Aaron Demeulemeester, Wim Vandevelde, schepenen.

Yves Deworm, Gunther Deriemaker, Diederik Van Hamme, Tom Deputter, Björn Bordon, Koen Haelters, Jean-Pierre Stockman, Patrice Dutranoit, David Vandekerkhove, Faiza El Ghouch, Eva Lamon, Eugénie Carrez, Rossana Khoshaba, Sylvie Van Overmeeren, Jo Cornelus, Leonard Verstichel, Guillaume Devos, Lech Schelfout, Youssef Elidrissi, raadsleden.

Linda Vandekerkhove, algemeen directeur

Verontschuldigd: Pol Kerckhove, Fatima Hbili, raadsleden

**Verordening inzake het invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen vanaf 01 januari 2021.
Goedkeuring.**

Bevoegdheid/rechtsgrond

- Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikelen 40 en 41, 2°.
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, in het bijzonder de artikelen 6 tot en met 11.
- Decreet van 01 juni 2012 over de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- Besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.
- Besluit van de Vlaamse regering van 18 november 2018 over het lokaal woonbeleid.
- Ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.
- Ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen.
- Collegebeslissing d.d. 22 juni 2020 waarin een principiële goedkeuring genomen is in verband met de invoering van een verplicht conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen vanaf 2021.
- Collegebeslissing d.d. 17 augustus 2020 in verband met de invoering van een verplicht conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen vanaf 01 januari 2021.

Relevante documenten

- Nota aan de Gemeenteraad van Andrée De Bruycker, huisvestingsambtenaar, d.d. 19 augustus 2020 in verband met de verordening verplicht conformiteitsattest Ronse.
- Verslag lokaal woonoverleg van 01 juli 2020 (PowerPointpresentatie).
- Huurmarktrapport Ronse, SOLVA, januari 2020.
- Kaart Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan afbakening kleinstedelijk gebied Ronse, situering afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ronse.
- Model nieuw technisch verslag Wonen Vlaanderen 2021.

Feiten/context/motivering

Het conformiteitsattest is een officieel document dat aantoonst dat de woning voldoet aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen. Dit attest wordt afgeleverd door de burgemeester en in sommige gevallen door Wonen-Vlaanderen.

De gemeenteraad kan het conformiteitsattest verplicht stellen voor woningen die verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats alsook verhuringen met het oog op de huisvesting van één of meer studenten. Eveneens kan de gemeenteraad de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperken.

De Stad Ronse beschikt over een groot percentage oudere woningen. Veel daarvan blijven leeg staan of worden verhuurd. De kwaliteit van deze woningen beantwoordt in veel gevallen niet aan de kwaliteitsnormen. De woningen met woningkwaliteitsproblemen bevinden zich vaak in dichtbevolkte wijken. Die wijken oefenen een sterke aantrekkingskracht uit op eigenaars die deze weinig kwaliteitsvolle woningen kunnen verhuren aan woekerprijzen wegens het bekende tekort aan goede en betaalbare huurwoningen. Het verplichten van het conformiteitsattest voor huurwoningen kan de woningkwaliteit van het huurpatrimonium verbeteren.

In het huidig bestuursakkoord werd de verplichtstelling opgenomen. Daarnaast beantwoordt de verplichting aan de uitvoering van het door de gemeenteraad in 2016 goedgekeurd Woonplan voor Ronse waarin het werken aan de woonkwaliteit als doelstelling naar voor werd geschoven.

Voor wat betreft de beperking in geldigheidsduur van het conformiteitsattest, wijzigt ook de Vlaamse reglementering omtrent woningkwaliteitsbewaking vanaf 01 januari 2021. Een woning is conform bij afwezigheid van een gebrek van categorie II en III.

Gebreken van categorie II zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.

Gebreken van categorie III zijn ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Gebreken van categorie I zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.

In een aantal gevallen is het aangewezen de 10-jarige geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, ook al zijn er geen gebreken van categorie II en III.

Door de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, is een verdere opvolging van de woning mogelijk.

Die opvolging is gewenst bij :

- vochtproblemen: die hebben een grote invloed op de levenskwaliteit voor de bewoner en de duurzaamheid van het pand. Het reglement voorziet in een beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest naar 3 jaar indien de woning één of meerdere gebreken vertoont die betrekking hebben op vochtschade
- een combinatie van meerdere gebreken van categorie I : de gebreken van categorie I vervullen een knipperlichtfunctie voor de potentiële verslechtering van een woning. Het reglement voorziet in een beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest naar 3 jaar indien de woning 4 gebreken van categorie I vertoont
- woningen die nog niet voldoen aan de dubbelglasverplichting: vanaf 01 januari 2023 is een woning niet meer conform louter op basis van het niet voldoen aan de dubbelglasverplichting. De dubbelglasverplichting geldt enkel voor de leefruimtes, keukens, slaapkamers en badkamers van een woning. De woning voldoet ook aan de dubbelglasnorm als de energiescore lager ligt dan de grenswaarde die de Vlaamse regering heeft vastgesteld. Die grenswaarden zijn 600 kWh/m² voor een open bebouwing, 550 kWh/m² voor een halfopen bebouwing, 500 kWh/m² voor een gesloten bebouwing en 400 kWh/m² voor een appartement. Het reglement voorziet in een beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest tot en met 31 december 2022 indien de woning niet voldoet aan de dubbelglasverplichting.

Op het lokaal woonoverleg van 01 juli 2020 werd het voorstel om de verplichting een conformiteitsattest te kunnen voorleggen bij nieuwe verhuringen vanaf 2021 en om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, positief geadviseerd.

Sinds 2020 vormt de Stad Ronse samen met de gemeenten Kluisbergen en Maarkedal een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid met SOLVA als initiatiefnemer. Het vaststellen en toepassen van een verordening verplicht conformiteitsattest werd door de stad Ronse gekozen als aanvullende activiteit in het subsidiedossier, alsook het vaststellen en toepassen van een reglement waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt.

Het toepassingsgebied wordt in de verordening afgebakend .

De verordening zal enkel gelden voor nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen alsook voor verhuringen met het oog op de huisvesting van één of meer studenten vanaf 2021.

Vermits de meeste huurwoningen zich concentreren in en rond de invalswegen en in en rond het centrum van de Stad Ronse zal de verplichting op het hebben van een conformiteitsattest gelden binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Ronse (volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan goedgekeurd op 22 december 2008. Het PRUP bevat de deelRUP's 'Afbakeningslijn', 'Zonnestraat - Snoecklaan', 'Molenbeek-west', 'Pontstraat-west', 'De Nieuwe Leie'), waarbij de verplichting eerst geldt voor de oudste woningen (Kaart Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan afbakening kleinstedelijk gebied Ronse, situering afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ronse).

Daarenboven is de verordening ook van toepassing op categorieën van woningen, waar ook gelegen, waar zich meer woningkwaliteitsproblemen kunnen stellen. De verplichting geldt daarom ook voor :

- alle woningen die in de periode van 2 jaar voorafgaand aan de verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling alsook verhuringen met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, op eender welk moment op het gemeentelijk leegstandsregister hebben gestaan
- alle woningen waarvoor in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling alsook verhuringen met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, een Omgevingsvergunning voor het opdelen van het pand in meerdere woongelegenheden werd afgeleverd.

Op die manier streeft Ronse naar een preventieve aanpak die ervoor zorgt dat verhuurders hun huurwoningen in orde brengen vooraleer over te gaan tot verhuring. Het niet-naleven van de verplichting zal gesanctioneerd worden met een gemeentelijke belasting.

Voordracht

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 17 augustus 2020.

Besluit: Met algemene stemmen :

Artikel 1:

De verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen als volgt goed te keuren:

Verordening inzake het invoeren van een verplicht conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen

Artikel 1:

De verhuurder moet vooraleer over te gaan tot verhuring of ter beschikkingstelling van een woning als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen voor :

1. Woningen gelegen in het afgebakend kleinstedelijk gebied van Ronse.
Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning :
 - vanaf 01 januari 2021 voor woningen van 75 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 1946 en eerder)
 - vanaf 01 januari 2022 voor woningen van 65 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 1956 en eerder)
 - vanaf 01 januari 2023 voor woningen van 50 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 1973 en eerder)
 - vanaf 01 januari 2024 voor woningen van 40 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 1984 en eerder)
 - vanaf 01 januari 2025 voor woningen van 30 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 1995 en eerder)
 - vanaf 01 januari 2026 voor woningen van 20 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 2006 en eerder)
 - vanaf 01 januari 2027 voor alle huurwoningen ouder dan 20 jaar, te rekenen vanaf de datum van het kadastraal bouwjaar.
2. Woningen, waar ook gelegen, die in de periode van 2 jaar voorafgaand aan de verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling op eender welk ogenblik op het gemeentelijk leegstandsregister hebben gestaan.
3. Woningen, waar ook gelegen, waarvoor in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling een omgevingsvergunning voor het opdelen van het pand in meerdere woongelegenheden werd afgeleverd.

Artikel 2:

Deze verplichting wordt ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen alsook verhuringen met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, vanaf 01 januari 2021.

Artikel 3:

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 3 jaar indien :

- de woning gebreken vertoont die betrekking hebben op vochtschade en/of,
- de woning 4 gebreken van categorie I vertoont.

Voor conformiteitsattesten afgeleverd voor 01 januari 2023 wordt de geldigheidsduur van het attest beperkt tot en met 31 december 2022 indien de woning niet voldoet aan de dubbelglasverplichting.

Artikel 4:

De behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest is gratis.

Artikel 5:

Op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest kan een belasting worden geheven.

Artikel 6:

Deze verordening treedt in werking na de goedkeuring ervan door de gemeenteraad en door de Vlaamse minister van Wonen.

Artikel 7:

Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de Vlaamse minister van Wonen en SOLVA.

Artikel 8:

De Dienst Huisvesting volgt dit verder op.

Namens de raad:

Algemeen directeur
get. Linda Vandekerkhove

Voorzitter
get. Paul Carteus

Voor eensluidend uittreksel:

Linda Vandekerkhove
Algemeen directeur



Paul Carteus
Voorzitter

