

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING van 30-05-2024

Aanwezig:

Arno De Paepe, gemeenteraadsvoorzitter
Michel Vanderhasselt, burgemeester
Frans Holsters, Fred Dielens, Jozef Borremans, Guido Van Cauwelaert, Gunter Desmet, Rutger Belsack, Sven De Paepe, Christiane Servranckx, Geert De Feyter, Nele Vandenbulcke, Ines Swaelens, Jochen De Mulder, Anna Parys, Timo Schoukens, Kris De Meuter, Hannes Verdoodt, Steve Convents, Kristof De Leeuw, Hilde Van der Cruys, Vera Servranckx, Maria Segers, Yo De Beule, gemeenteraadsleden
Sieglinde De Mulder, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Sophie Claeys, gemeenteraadslid

ILV Woonbeleid: verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen — politiereglement**De raad,****Bevoegdheid**

- Decreet lokaal bestuur - artikel 40 en 41 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad
- Decreet lokaal bestuur - artikel 2 § 2 betreffende het nemen van initiatieven i.v.m. de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied

Juridische grond

- Grondwet - artikel 159, 162 en 190
- Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties
- Koninklijk besluit van 28 januari 2014 houdende de minimumvoorwaarden en modaliteiten voor de bemiddeling in het kader van de wet betreffende de gemeentelijke administratieve sancties
- Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, in het bijzonder artikel 12, § 1, derde lid
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 - artikel 3.2, 3.3, 3.4 en 3.6
- Raadsbesluit van 17 februari 2006 betreffende het politiereglement op openbare overlast (GAS)
- Raadsbesluit van 17 juli 2009 betreffende het bemiddelingsreglement gemeentelijke administratieve sancties
- Raadsbesluit van 22 december 2022 betreffende het algemeen politiereglement TARK – gemeentelijke administratieve sancties
- Raadsbesluit van 25 juni 2019 betreffende de subsidieaanvraag 2020/2025 Interlokale Vereniging Woonbeleid Noord-Pajottenland
- Raadsbesluit van 30 september 2021 betreffende wijziging reglement verplicht stellen van het conformiteitsattest
- Raadsbesluit van 23 december 2021 betreffende het amendement van raadslid Holsters op het agendapunt GAS i.v.m. het niet hebben van een vereist conformiteitsattest
- Raadsbesluit van 23 december 2021 betreffende het niet hebben van een vereist conformiteitsattest (GAS)
- Raadsbesluit van 27 oktober 2022 betreffende de gemeentebelasting met betrekking tot de afgifte van vergunningsaanvragen en meldingen in het kader van de omgevingsvergunning en aanverwante wetgeving



- Raadsbesluit van 30 juni 2022 betreffende de herzieningsaanvraag aanvullende activiteiten 2023 - 2025 van de Interlokale vereniging "Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland"

Considerans

Elke huurwoning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, deze conformiteit kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester aflevert. De gemeenteraad kan bij verordening het conformiteitsattest voor huurwoningen verplicht stellen, waardoor de kwaliteit van de huurwoningen zal verbeteren. De inbreuken op het reglement kan men bestraffen met een gemeentelijke administratieve sanctie.

De gemeente kan een vergoeding vragen voor de uitvoering, op verzoek, van een conformiteitsonderzoek. In het kader van de subsidiëring van de interlokale vereniging "Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland" heeft de gemeente in de engagementsverklaring de verplichting aangegaan om het conformiteitsattest voor huurwoningen verplicht te maken in bepaalde situaties.

Adviezen en voorstel

- Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16 mei 2024

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1. De raad keurt het politiereglement betreffende het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen van ILV Woonbeleid goed.

Artikel 2. Definities.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
- c) elke andere betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld

2° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

3° 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

4° conformiteitsattest: het attest bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 3. Toepassingsgebied.

Dit reglement is van toepassing op elke woning die wordt verhuurd, te huur wordt gesteld of betalend ter beschikking 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 Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 4. Verplicht conformiteitsattest.

§ 1. Datum waarop het conformiteitsattest verplicht gesteld wordt:

- 1 januari 2023 voor huurwoningen met bouwjaar 1899 en vroeger
- 1 januari 2024 voor huurwoningen met bouwjaar 1900 tot 1918
- 1 januari 2025 voor huurwoningen met bouwjaar 1919 tot 1935
- 1 januari 2026 voor huurwoningen met bouwjaar 1936 tot 1950
- 1 januari 2027 voor huurwoningen met bouwjaar 1951 tot 1960
- 1 januari 2028 voor huurwoningen met bouwjaar 1961 tot 1970
- 1 januari 2029 voor huurwoningen met bouwjaar 1971 tot 1979
- 1 januari 2030 voor huurwoningen met bouwjaar 1980 tot 1989
- 1 januari 2031 voor huurwoningen met bouwjaar 1990 tot 1999
- 1 januari 2032 voor huurwoningen met bouwjaar 2000 tot 2008
- 1 januari 2033 voor huurwoningen met bouwjaar 2009 tot 2018



Het bouwjaar is het jaar waarin de opbouw werd beëindigd, zoals gekend bij de FOD financiën.

§ 2. Het conformiteitsattest is ongeacht het bouwjaar verplicht bij elke nieuwe te huur aanbieding van een huurwoning ouder dan 10 jaar verplicht.

§ 3. Zolang niet aan de verplichting van artikel 3, §1 of artikel 3, §2 is voldaan geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen.

Artikel 5. Inventaris 'Huurwoningen verplicht conformiteitsattest.'

§ 1. Iedere huurwoning die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, wordt op 1 januari van het jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld overeenkomstig artikel 3, § 1, opgenomen in de inventaris 'Huurwoningen verplicht conformiteitsattest', hierna genoemd de inventaris.

§ 2. Iedere huurwoning die op het moment van de te huur aanbieding niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, wordt vanaf de vaststelling opgenomen in de inventaris.

Artikel 6. Vaststelling huurwoning verplicht conformiteitsattest.

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

- het aanbieden als "te huur"
- inlichtingen ingewonnen bij de houder van het zakelijk recht
- inlichtingen ingewonnen bij de FOD financiën
- 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 7. 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 dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het registratieattest. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal 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 woning 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 8. Schrapping uit de inventaris.

De woning wordt geschrapt uit de inventaris:

- 1° als er een conformiteitsattest wordt afgeleverd
- 2° als de woning werd gesloopt
- 3° als de woning een andere functie heeft gekregen
- 4° als de woning geen huurwoning meer is
- 5° als het beroep tegen de opname in de inventaris door het college van burgemeester en schepenen gegrond verklaard werd.

De schrapping gebeurt ambtshalve bij de aflevering van het conformiteitsattest. In de andere gevallen vraagt de houder van het zakelijk recht de schrapping aan.

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 9. Beroep tegen de weigering van schrapping uit de inventaris.

§ 1. Tegen de weigering van schrapping van een woning uit de inventaris, of bij 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, ingaande 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 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 10. Vergoedingen.

§ 1. Voor de uitvoering, op verzoek, van een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen is een vergoeding verschuldigd volgens het tarief vastgesteld door de gemeenteraad.

§ 2. Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- In kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen
- In kader van een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen
- In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 11. Sancties.

§ 1. Per woning, die 3 maanden in de inventaris is opgenomen, kan per jaar slechts één GAS-boete worden opgelegd, ongeacht het aantal zakelijk gerechtigden van de woning. De GAS-boete wordt overgemaakt, bij meerdere zakelijk gerechtigden, aan de oudste onder hen. De zakelijk gerechtigden zijn evenwel hoofdelijk en ondeelbaar gehouden.

§ 2. Een GAS-boete kan eveneens aan de zakelijk gerechtigde van een woning jaarlijks terugkerend worden opgelegd wanneer deze zich 3 maanden na de verjaardag van de registratie in de inventaris, in overtreding met artikel 3, § 3, bevindt.

§ 3. De overtredingen op de bepalingen van dit reglement worden vastgesteld door de gemeentelijke ambtenaren aangeduid om overtredingen vast te stellen in het kader van de gemeentelijke administratieve sancties.

De administratieve geldboete wordt opgelegd door de ambtenaar die daartoe door de gemeenteraad wordt aangewezen.

De administratieve sanctie is proportioneel in functie van de zwaarte van de feiten die haar verantwoordt, en in functie van eventuele herhaling.

In geval van herhaling kan een hogere administratieve geldboete opgelegd worden, zonder dat zij hoger mag zijn dan het wettelijk toegelaten maximum.

Herhaling bestaat wanneer de overtreder wegens dezelfde overtreding binnen de vierentwintig voorafgaande maanden reeds een administratieve geldboete werd opgelegd. Het tijdstip van de kennisgeving van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete wordt in aanmerking genomen.

Artikel 12. Bekendmaking.

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

Dit reglement zal in werking treden vanaf 8 juni 2024.

Artikel 13. Opheffingsbepalingen.

Vanaf zijn inwerkingtreding heft dit reglement het reglement 'Verplicht stellen van het conformiteitsattest' van 20 september 2021, het amendement van raadslid Holsters op agendapunt GAS op het niet hebben van een vereist conformiteitsattest van 23 december



TERNAT

Arrondissement Halle-Vilvoorde
Provincie Vlaams-Brabant
Gemeente TERNAT

2021 en het besluit "GAS op het niet hebben van een vereist conformiteitsattest" van 23 december 2021 'Conformiteitsattest' op.

Artikel 14. Een voor eensluidend verklaard afschrift van dit reglement zal worden verzonden naar:

- 1° de Vlaamse minister bevoegd voor wonen
- 2° de Provinciegouverneur
- 3° de Procureur des Konings van Halle-Vilvoorde
- 4° de griffier van de rechtbank van eerste aanleg
- 5° de griffier van het vredegerecht
- 6° de politierechtbank te Halle
- 7° de voorzitter van het politiecollege TARL
- 8° de sanctionerend ambtenaar
- 9° de referentiemagistraat.

NAMENS DE RAAD,

algemeen directeur,
(get.) Sieglinde De Mulder

gemeenteraadsvoorzitter,
(get.) Arno De Paepe

Voor eensluidend afschrift,
Ternat, 5 juni 2024

algemeen directeur,
Sieglinde De Mulder

gemeenteraadsvoorzitter,
Arno De Paepe

