

GEMEENTERAAD 30 MEI 2024

Verordening verplicht conformiteitsattest voor Laarne, Wetteren en Wichelen

Artikel 1: toepassingsgebied

Voor elke zelfstandige en niet-zelfstandige woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, moet de verhuurder of ter beschikkingsteller een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen bij de start van de verhuring of terbeschikkingstelling.

Deze verplichting geldt vanaf 01 juni 2019 voor alle nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen die ouder zijn dan 1946 (eerste ingebruikname in 1945 of vroeger).

Deze verplichting geldt vanaf 01 januari 2024 voor alle nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen die ouder zijn dan 1962 (eerste ingebruikname in 1961).

Deze verplichting geldt vanaf 01 februari 2022 voor alle nieuwe huurcontracten van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen in huur genomen door de woonmaatschappij.

De kadastrale legger wordt als standaard gebruikt voor het vaststellen van de jaaropbouw van de woning.

Artikel 2: geldigheidsduur

§1. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is standaard 10 jaar. Afhankelijk van de vastgestelde gebreken in het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek wordt een conformiteitsattest afgeleverd voor een kortere duur.

§2. Indien uit het technisch verslag blijkt dat er melding wordt gemaakt van de problematiek vocht voorkomend in één of meer van de hieronder opgesomde categorieën, dan wordt er een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van 3 jaar afgeleverd. Concreet gaat het over de volgende categorieën:

- 101: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – insijpelend vocht en/of
- 111: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) – opstijgend vocht / doorslaand vocht en/of
- 131: onderste (draag)vloer(en) – vochtschade en/of
- 141: kelder(s) – vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig en/of
- 151: binnenwanden – opstijgend vocht.

Artikel 3: kostprijs

§1. Vanaf 1 juni 2024 wordt een vergoeding gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen.

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

- 90 euro voor elk woningonderzoek 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.
- 90 euro 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.
- Gratis voor de uitvoering van conformiteitsonderzoeken die kaderen binnen de inhuurneming van een zelfstandige en niet-zelfstandige woning door de woonmaatschappij – dit ter ondersteuning van het uitbreiden van het bestaande sociaal huuraanbod op het grondgebied.
- 90 euro in kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

De bedragen in euro worden jaarlijks aangepast op 1 januari aan de gezondheidsindex conform de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023.

§2. De aanvraag vervalt als de toegang tot een zelfstandige en niet-zelfstandige woning binnen 60 dagen na de aanvraag tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk op de hoogte gebracht van het verval van zijn aanvraag.

Artikel 4: inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking na goedkeuring door de gemeenteraad.

Voor Laarne: bij de inwerkingtreding van deze verordening vervangt dit besluit de voorgaande gemeenteraadsbesluiten van GR 28.02.2019 wonen – goedkeuring invoeren verplicht conformiteitsattest en verordening, GR 05.09.2019 wonen – goedkeuring aanpassing verordening en belasting conformiteitsattest, GR 17.12.2020 wonen – goedkeuring wijziging verordening verplichting conformiteitsattest en GR 31.03.2022 wonen – goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest Laarne-Wetteren-Wichelen.

Voor Wetteren: bij de inwerkingtreding van deze verordening vervangt dit besluit de voorgaande gemeenteraadsbesluiten van GR 26.02.2019 - verordening voor conformiteitsattesten en bijhorend belastingreglement op het niet hebben van een conformiteitsattest, GR 29.08.2019 – aanpassing verordening voor conformiteitsattesten en bijhorend belastingreglement op het niet hebben van een conformiteitsattest, GR 26.11.2020 - verordening verplicht conformiteitsattest en belasting op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest, GR 31.08.2021 – aanpassen verordening verplicht conformiteitsattest en GR 22.03.2022 – verordening verplicht conformiteitsattest.

Voor Wichelen: bij de inwerkingtreding van deze verordening vervangt dit besluit de voorgaande gemeenteraadsbesluiten van GR 27.02.2019 - goedkeuring verordening verplichtconformiteitsattest voor Laarne, Wetteren en Wichelen, GR 04.09.2019 - aanpassing verordening en belasting conformiteitsattest, GR 16.12.2020 – goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest met belasting, GR 28.04.2021 – goedkeuring aanpassing verordening verplicht conformiteitsattest met belasting en GR 23.03.2022 – goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest.

Artikel 5: kennisgeving en toezicht

Deze verordening wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website. De toezichhoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van de verordening op de webtoepassing van de gemeente.

Artikel 6: handhaving

Voor de verhuurders of ter beschikkingstellers die in strijd met deze verordening niet tijdig (op het moment van verhuring/terbeschikkingstelling – conform artikel 1 van deze verordening) een conformiteitsattest hebben, geldt de verplichting om dit alsnog aan te vragen telkens op de verjaardag van de start van de verhuring of terbeschikkingstelling.

Artikel 7: beboeting

Inbreuken op deze verordening worden gesanctioneerd met een gemeentelijke administratieve sanctie. De administratieve geldboete bedraagt 350 euro en wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

De door de gemeenteraad aangestelde ambtenaar/ambtenaren is/zijn bevoegd voor het vaststellen van administratiefrechtelijke inbreuken verbonden aan deze verordening.