

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 25 maart 2024 .

Aanwezig:

Kris Swinnen, Voorzitter van de raad

Jo Roggen, Burgemeester

Chris Jamar, Elke Allard, schepenen

Marcel Andries, Ingrid Claes, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Kevin Huybrechts, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Danny Ruysen, Tony Jacobs, Katrien Weckx, Natalie Chaltin, gemeenteraadsleden

Herman Stiers, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Nadia Najem, Roland Strouven, schepenen

In openbare zitting

Goedkeuring aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

De gemeenteraad

Juridische basis:

1. Het Decreet Lokaal Bestuur, inzonderheid deel 3, titel 3, intergemeentelijke samenwerking.
2. Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid.
3. De Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021.
4. Het ministerieel besluit voorwaardelijke goedkeuring Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten Geetbets van 21 juni 2022.

Voorgaande:

1. De gemeenteraadsbeslissing van 25 april 2022 houdende "Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten".
2. De gemeenteraadsbeslissing van 25 augustus 2022 houdende "Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten – aanpassing".
3. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 december 2023 houdende "Goedkeuring aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten".
4. De vraag om advies die de gemeente Geetbets op 22/11/2023 aan het agentschap Wonen in Vlaanderen stelde over het ontwerp van aanpassing van voormelde gemeentelijke verordening van 28 oktober 2021.
5. Het advies van 19/01/2024 van het agentschap Wonen in Vlaanderen aangaande voormeld ontwerp.

Probleemstelling:

De gemeentelijke verordening van Geetbets van 25 april 2022 aangaande de verplichtstelling van een conformiteitsattest, zoals aangepast bij gemeenteraadsbeslissing van 25 augustus 2022, voorziet niet in een tijdelijke vrijstelling voor nieuwe woningen en voorziet ook niet in een minimale en maximale GAS-boete.

Motivering:

De gemeentelijke verordening van Geetbets van 25 april 2022 aangaande de verplichtstelling van een conformiteitsattest, zoals aangepast bij gemeenteraadsbeslissing van 25 augustus 2022, voorziet niet in een tijdelijke vrijstelling voor nieuwe woningen.

Een conformiteitsattest is een instrument bij de kwaliteitsbewaking van te huur of ter beschikking gestelde woningen. Gezien het optrekken van een nieuwe woning onderworpen is aan een omgevingsvergunning mag er redelijkerwijze van uitgegaan worden dat zulke woningen beantwoorden aan de door de Vlaamse Codex Wonen gestelde kwaliteitseisen.

Ook in het kader van de werking van het intergemeentelijk samenwerkingsverband “Best Wonen tussen Zoet en Zout” wordt het wenselijk geacht dat de gemeentelijke verordeningen aangaande de verplichtstelling van het conformiteitsattest eenzelfde, tijdelijke vrijstelling voorzien voor nieuwe woningen.

Om de handhaving van de verplichtstelling van het conformiteitsattest meer slagkracht te geven is het wenselijk om te voorzien in een minimale GAS-boete.

Gelet op deze wijzigingen is het aangewezen dat de gemeentelijke verordening van Geetbets van 25 april 2022 aangaande de verplichtstelling van een conformiteitsattest, zoals aangepast bij gemeenteraadsbeslissing van 25 augustus 2022, wordt opgeheven op de datum van inwerkingtreding van deze nieuwe verordening.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1.

Voor een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats moet de verhuurder een conformiteitsattest kunnen voorleggen. Deze verplichting geldt voor alle nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen op het grondgebied van de gemeente Geetbets.

Nieuwe woningen worden na de eerste ingebruikname 10 jaar vrijgesteld van deze verordening. Voor de toepassing van deze verordening wordt de datum van eerste ingebruikname geacht de vroegste datum te zijn waarop een persoon op het adres van de betreffende woning ingeschreven staat in het bevolkingsregister. In deze verordening wordt onder een nieuwe woning verstaan: (i) de woning die vergund is opgetrokken op een voorheen onbebouwd perceel, of (ii) de woning die vergund werd opgetrokken op een perceel nadat de op dat perceel vooraf bestaande woning vergund werd gesloopt. De bewijslast dat het om een nieuwe woning gaat ligt bij diegene die de woning verhuurt dan wel te huur of ter beschikking stelt.

Artikel 2.

Zolang niet aan de verplichting van artikel 1 is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder of diegene die de woning te huur of ter beschikking stelt bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

Artikel 3.

Indien de woning door meerdere personen verhuurd, dan wel te huur of ter beschikking gesteld wordt, dan is ieder van hen gehouden tot naleving van de uit deze verordening voortkomende verplichtingen. Bij niet naleving van deze verordening wordt er aan de verhuurder of diegene die de woning te huur of ter beschikking stelt een GAS-boete van minimaal 100 euro en maximaal 300 euro opgelegd. Indien de woning door meerdere personen verhuurd, dan wel te huur of ter beschikking

gesteld wordt, dan is ieder van hen hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de volledige betaling hiervan.

Artikel 4.

Het afleveren van het conformiteitsattest is gratis.

Artikel 5.

Deze verordening treedt in werking op de vijfde dag na haar bekendmaking.

Op datum van de inwerkingtreding van deze verordening wordt de gemeentelijke verordening van Geetbets van 25 april 2022 aangaande de verplichtstelling van een conformiteitsattest, zoals aangepast bij gemeenteraadsbeslissing van 25 augustus 2022 opgeheven met dien verstande dat de aanvragen voor een conformiteitsattest die reeds werden ingediend voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening geacht worden tijdig te zijn ingediend.

Artikel 6.

Deze beslissing zal worden bekend gemaakt krachtens de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

Namens de raad:

In opdracht: de Algemeen directeur
get. Herman Stiers

De Voorzitter van de raad
get. Kris Swinnen

Voor eensluidend uittreksel:

De Algemeen directeur
Herman Stiers

De Voorzitter van de raad
Kris Swinnen