



Gemeenteraad
Zitting van 25 juni 2018

Besluit
Omgeving

Verplicht conformiteitstest - reglement - Goedkeuring

Goedgekeurd

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Luc Hermans; de heer Eric Vos; de heer Francis Stijnen; de heer Peter Segers; mevrouw Astrid Wittebolle; de heer Hannes Anaf; de heer Luc Debondt; de heer Marc Boogers; de heer Paul Meeus; de heer Dimitri Gevers; mevrouw Godelieve Driesen; de heer Toon Otten; mevrouw Annemie Der Kinderen; mevrouw Katrien Van de Poel; mevrouw Annick De Smet; mevrouw Tine De Wilde; de heer Reccino Van Lommel; de heer Paul Moelans; mevrouw Pascale Mathé; de heer Marc Van Damme; mevrouw Vera de Jong; de heer Wannes Starckx; de heer Stef Breugelmans; de heer Willy Van Geirt; de heer Guy Van Litsenborg; de heer John Guedon; de heer Eddy Grooten; mevrouw Josiane Driesen; de heer Jan Van Otten; de heer Jan Boulliard; de heer Herman Schaerlaekens; de heer Filip Buijs, algemeen directeur

Zijn eveneens aanwezig:

de heer Luc Op de Beeck

Verontschuldigd:

de heer Pierre Gladiné; mevrouw Katleen De Coninck; de heer Peter Roes; de heer Tom Versmissen

Contactpersoon

Bart Huysmans

Beknopte samenvatting

De gemeenteraad beslist tot de invoering van een verplicht conformiteitstest. Op deze manier kan verder ingezet op het verhogen van de kwaliteit op de private huurmarkt. De invoering gebeurt gefiseerd in de tijd op basis van een gebiedsgerichte aanpak.

Beschrijving

Aanleiding en context

In het kader van besprekingen inzake betaalbaar wonen en de richtlijnennota sociaal wonen, werd gewezen op structurele kwaliteitsproblemen in het onderste segment van de private huurmarkt. Om deze reden verzocht het college te onderzoeken of er proactiever kon worden ingezet op het verhogen van de kwaliteit op de private huurmarkt, en dit door het invoeren van een verplicht conformiteitsattest. Een conformiteitsattest is een officieel attest ondertekend door de burgemeester dat een woning op een bepaald moment aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode voldoet. Een conformiteitsattest is in regel 10 jaar geldig, maar vervalt soms vroeger bv indien wordt aangetoond dat het pand ondertussen niet meer aan de minimale normen voldoet. Een conformiteitsattest kan slechts afgeleverd worden na

een plaatsbezoek. Art. 6 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest kan verplicht stellen.

Het college besliste op 24 mei 2018 principieel tot de invoering van een verplicht conformiteitsattest en verzocht de dienst Wonen Stadsregio Turnhout hiervoor een voorstel uit te werken en dit ter goedkeuring aan de Gemeenteraad voor te leggen. Bij het uitwerken van dit voorstel diende rekening gehouden te worden met een aantal krachtlijnen, waaronder het behoud van de geldigheidsduur van 10 jaar en de gefaseerde invoering over 10 jaar op basis van een gebiedsgerichte aanpak, waarbij eerst gefocust wordt op het stadshart. Het college nam ervan kennis dat de invoering van een verplicht conformiteitsattest niet haalbaar was met de huidige personeelsbezetting en besliste de capaciteit te versterken. Het college nam ervan kennis dat de invoering van een verplicht conformiteitsattest enkel zinvol is als onderdeel van een ruimer beleid. Gelet op de druk inzake betaalbaarheid en het risico op uitval en gentrification blijft inzetten op de toename van een betaalbaar woonaanbod noodzakelijk. Het college besliste dat het besluit daarom samen diende gelezen te worden met de richtlijnnota sociale huisvesting, zoals eveneens geagendeerd op het college van 24 mei 2018.

Gelet op de vaststelling dat het OCMW in het verleden regelmatig werd geconfronteerd met het verzoek een huurwaarborg af te leveren voor een woning die niet conform is, besliste het Bijzonder Comité Sociaal Beleid van OCMW Turnhout reeds principieel op 9 mei 2018 principieel om in de toekomst de toekenning van een huurwaarborg te koppelen aan de aanwezigheid van een geldig conformiteitsattest. OCMW verzoekt de stad derhalve eveneens om deze woningen voorafgaand te onderzoeken en ambtshalve een conformiteitsattest af te leveren indien deze woningen conform zijn.

Juridische grond

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en meer bepaald art. 6 tot en met 11.

- Gemeenteraad van 15 december 2014 - Goedkeuring van het gewijzigde retributiereglement op de administratieve prestaties

Argumentatie

1. Turnhout wordt geconfronteerd met structurele kwaliteitsproblemen in het onderste segment van de private huurmarkt. Heel wat woningen in het centrum zijn ouder en zijn niet gerenoveerd. Gelet op de krapte op de private huurmarkt slagen eigenaars erin om verouderde woningen die niet meer aan de hedendaagse comfortnormen voldoen, toch nog te verhuren. Het gaat hier zowel om opgedeelde herenhuizen, arbeiderswoningen als oudere appartementen. Woningen van slechte kwaliteit worden vooral te huur aangeboden op het onderste segment van de private huurmarkt. Dit onderste segment staat onder toenemende druk, zoals ook blijkt uit een recent advies van de Vlaamse Woonraad. Daarnaast leidt deze druk – ook in Turnhout – tot stijgende uitval (dak- en thuisloosheid) en het bestaan van een grijs of marginaal wooncircuit. Het bestaan van dit onderste segment van de private huurmarkt - dat in Turnhout en andere steden groter is dan op het platteland – verklaart vermoedelijk in grote mate het aanzuigefect op sociaal zwakkeren (gekeken naar woningkenmerken).

De invoering van een verplicht conformiteitsattest heeft een aantal duidelijke voordelen, maar heeft ook een aantal knelpunten waar een antwoord op moet geboden worden. Het invoeren van een verplicht conformiteitsattest is daarom enkel zinvol als onderdeel van een ruimer beleid. Vanuit het oogpunt woningkwaliteit impliceert dit niet alleen een visie op handhaving, maar evenzeer een ondersteunend beleid naar eigenaar-verhuurders toe, zowel inzake informatie als begeleiding. Gelet op de druk inzake betaalbaarheid en het risico op uitval en gentrification blijft inzetten op de toename van een betaalbaar woonaanbod noodzakelijk. Het blijven inzetten op bijkomende sociale huisvesting in stad en stadsregio, mits een goede sociale mix, blijft aangewezen. Tenslotte blijven – zeker op korte termijn – compenserende maatregelen noodzakelijk, inzake in herhuisvesting, noodopvang en begeleiding (OCMW, CAW, ...). Kosten hiervoor zullen waarschijnlijk nog eerst stijgen voor ze zullen dalen.

2. Sinds 2013 bepaalt art. 6 van de Vlaamse Wooncode dat de Gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest kan verplicht stellen. Een eventuele gemeentelijke verordening geldt pas vanaf goedkeuring door de Vlaamse regering. De Vlaamse Wooncode bepaalt bovendien in art. 8 dat de burgemeester binnen de zestig dagen na het verzoek tot conformiteitsattest een besluit dient te nemen.

3. Het exacte aantal huurwoningen op grondgebied Turnhout is niet gekend, maar het aantal huurwoningen kan geraamd worden op 6856, waarvan 5839 private huurwoningen. Het onderzoeken van al deze woning in het tijdsbestek van één jaar is niet realistisch, noch qua beleidsimpact, noch qua kostprijs, noch qua organisatie. De Vlaamse Wooncode laat differentiatie toe, o.m. in de vorm van een gefaseerde invoering van het conformiteitsattest.

Door een gefaseerde invoering draagt de stad bij tot een progressieve realisatie van het recht op wonen.

Er wordt daarom een gefaseerde invoering van het conformiteitsattest voorgesteld. Dit kan op basis van verschillende manieren, hetzij aan de hand van de leeftijd van de woningen hetzij gebiedsgericht. Gelet op de keuze van het college in zitting van 29 juni 2017 'Proactieve handhaving woningkwaliteit in het focusgebied stadshart' voor een gebiedsgerichte aanpak wordt geopteerd de gefaseerde invoering van het conformiteitsattest gebiedsgericht in te voeren.

Er wordt gekozen om de gefaseerde invoering te koppelen aan clusters van wijken, waar in een eerste fase de wijk Centrum aan bod komt (zie voor de afbakening bijlage 1), in een tweede fase de wijken Stedelijk Wonen oost en Stedelijk Wonen west (zie voor de afbakening bijlage 2) en in een derde en laatste fase de wijken Zuidelijke wijken, Zevendonk & Zuiden en Heizijdse Velden & Noorden (zie voor de afbakening bijlage 3). Een uitgebreide motivering omtrent de keuze voor een gebiedsgerichte aanpak en voor de gekozen prioriteiten is opgenomen in een afzonderlijke nota, die opgenomen is als bijlage 4 bij dit besluit.

Bijlage 4 bevat eveneens een workloadraming, waaruit blijkt dat een gefaseerde invoering over 11 jaar haalbaar is, tegen 1 januari 2030. Er wordt voorgesteld dat al de private huurwoningen in de wijk Centrum uiterlijk op 1 januari 2024 over een verplicht conformiteitsattest dienen te beschikken, dat al de private huurwoningen in de wijken Stedelijk Wonen oost en Stedelijk Wonen west uiterlijk op 1 januari 2028 over een verplicht conformiteitsattest dienen te beschikken en tenslotte dat alle private huurwoningen in de wijken Zuidelijke wijken, Zevendonk & Zuiden en Heizijdse Velden & Noorden uiterlijk op 1 januari 2030 over een verplicht conformiteitsattest dienen te beschikken.

Er wordt voorgesteld sociale huurwoningen niet vrij te stellen van het verplicht conformiteitsattest. Er wordt wel voorgesteld de gefaseerde invoering niet toe te passen op woningen van DE ARK, gelet op de schaal van het patrimonium, de lopende planning van renovatieprojecten en de regierol die de stad kan opnemen via het Lokaal Woonoverleg, o.m. op basis van de bepalingen in het procedurebesluit wonen. Op 1 januari 2030 dienen ook alle woningen van DE ARK over een conformiteitsattest te beschikken. De motivatie is eveneens opgenomen in bijlage 4.

4. De gefaseerde invoering van een verplicht conformiteitsattest is een proactieve strategie om te controleren of woningen conform zijn. De normen zelf inzake conformiteit zijn en blijven vanaf nu én voor het hele grondgebied van toepassing. De gefaseerde invoering creëert geen nieuwe normen inzake kwaliteit. De gefaseerde invoering ontslaat verhuurders - zowel private als sociale - niet van de verplichting steeds conforme woningen te verhuren.

De bestaande initiatiefrechten van huurder, eigenaar of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen blijven onverminderd bestaan. De gefaseerde invoering van het conformiteitsattest kan nooit door de stad worden ingeroepen om dergelijk verzoek te weigeren.

De bestaande werkwijze inzake verhuurvergunningen voor kamers en studentenkamers in het kader van de Uniforme Gemeentelijke Politieverordening blijft eveneens ongewijzigd behouden.

5. Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan potentieel verhaald worden op de eigenaars middels een retributie. Op dit moment is de retributie voor woningen vastgesteld op 62,5 euro in het Retributiereglement op de administratieve prestaties, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2014. Ook indien het conformiteitsattest verplicht is, kan de retributie behouden blijven. Optrekken van het bedrag in de retributie kan niet, aangezien het hier over een wettelijk maximum gaat. Er wordt voorgesteld deze retributie te behouden.

6. De sanctionering voor het verhuren van niet-conforme woningen middels boetes of gevangenisstraffen is vastgelegd in de Vlaamse Wooncode en vormt daarmee geen bevoegdheid van de Gemeenteraad. De gemeenteraad besliste bovendien reeds niet-conforme woningen die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard en als gevolg daarvan werden opgenomen op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen te belasten met een stedelijke heffing. Deze sancties en heffing blijven onverminderd van toepassing.

Bijkomende vraag is echter of het ook aangewezen is het verhuren van een woning zonder verplicht conformiteitsattest (na het verstrijken van de deadline in de betreffende wijk) te sanctioneren. Dit zou kunnen via een Gemeentelijke Administratieve Sanctie, of via een bijkomend belastingreglement.

Hoewel op termijn een gedegen handhaving van dit reglement ook gepaste sancties zal noodzakelijk maken, worden in het huidige reglement voorlopig nog geen sancties ingeschreven. Gelet op de keuze van een gefaseerde invoering (1 januari 2024 als eerste deadline) is er voldoende tijd om eerst volop in te zetten op communicatie met en sensibilisering van eigenaars. Dit laat ook toe het instrument tussentijds te evalueren en waar nodig bij te sturen. Vanaf 1 januari 2024 kan gefaseerd een gepaste sanctie worden opgelegd bij het niet aanvragen van een conformiteitsattest. Deze beslissing zal voorwerp uitmaken van een afzonderlijk besluit.

7. Gelet op het verzoek van het Bijzonder Comité Sociaal Beleid van OCMW Turnhout werd eveneens onderzocht hoe conformiteitsattesten kunnen gekoppeld worden aan een huurwaarborg. Dit kan gebeuren via een ambtshalve onderzoek en conformiteitsattest. De ambtshalve aflevering van conformiteitsattesten op verzoek van OCMW kan op korte termijn gebeuren, en dit zodra voldoende capaciteit beschikbaar is en de nodige werkafspraken zijn gemaakt. Deze worden momenteel opgemaakt. Het ambtshalve afleveren van conformiteitsattesten op het verzoek van OCMW vormt daarmee geen voorwerp van deze raadsbeslissing inzake het verplicht conformiteitsattest, maar beide keuzes dienen wel samen gelezen te worden. Om stigmatisering te vermijden is het echter niet aangewezen om een conformiteitsattest te beperken tot de huurwaarborgen, zonder te opteren voor een algemeen verplicht conformiteitsattest. Mede door de invoering van het verplicht conformiteitsattest voor alle huurwoningen in Turnhout wordt vermeden dat andere OCMW's nog wel huurwaarborgen kunnen blijven verlenen voor niet-conforme woningen die niet over een conformiteitsattest beschikken.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

NVT

Besluit

Artikel 1

§1. Voor elke woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt, moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

§2. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd vanaf 2019 en gefaseerd op basis van de ligging van de woning als volgt:

- Tegen 1 januari 2024 moeten alle verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen in de wijk Turnhout Centrum, die bestaat uit de straten vermeld in bijlage 1, beschikken over een conformiteitsattest.
- Tegen 1 januari 2028 moeten alle verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen in de wijken Turnhout Stedelijk Wonen west en Stedelijk Wonen oost, die bestaan uit de straten vermeld in bijlage 2, beschikken over een conformiteitsattest.
- Tegen 1 januari 2030 moeten alle verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen in overige wijken Zuidelijke wijken, Zevendonk & Zuiden en Heizijdse Velden & Noorden, die bestaan uit de straten vermeld in bijlage 3, beschikken over een conformiteitsattest.

§3. De in § 2 vermelde gefaseerde invoering is niet van toepassing op woningen die worden verhuurd of ter beschikking gesteld door een sociale huisvestingsmaatschappij. Met de sociale huisvestingsmaatschappij wordt in het kader van het Lokaal Woonoverleg een plan van aanpak uitgewerkt over een fasering op maat. Tegen 1 januari 2030 moeten alle door de sociale huisvestingsmaatschappij verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen beschikken over een conformiteitsattest.

Artikel 2

§1. Dit reglement doet geen afbreuk aan de bepalingen van Afdeling V, Hoofdstuk IV 'Brandveiligheid in verhuurde kamerwoningen' van de Uniforme Gemeentelijke Politieverordening, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 juni 2017 en bekrachtigd bij MB van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

§2. Dit reglement doet geen afbreuk aan de bepalingen van het Retributiereglement op de administratieve prestaties, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2014, en latere wijzigingen.

Artikel 3

Dit reglement treedt in werking na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Gekoppelde besluiten

- 2018_CBS_00706 - Knelpunten woningkwaliteit onderste segment private huurmarkt - kansen voor een verplicht conformiteitsattest - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad

Filip Buijs
Algemeen directeur

Luc Hermans
Voorzitter gemeenteraad