

3.4 EEN GEMEENTELIJK WONINGKWALITEITSREGLEMENT UITWERKEN

3.4.1 **Het conformiteitsattest verplichten, de geldigheidsduur ervan beperken en een vergoeding vaststellen**

De gemeente kan het conformiteitsattest verplichten, en ze kan ook de geldigheidsduur van dat attest – standaard tien jaar – beperken. Het is mogelijk om hierbij te **differentiëren**, zowel wat betreft de geldigheidsduur als de verplichting. De afgelopen jaren hebben al een aantal gemeenten van deze mogelijkheden gebruik gemaakt.

Bijvoorbeeld voor de verplichting van het conformiteitsattest:

- Verplichten voor alle huurwoningen (zelfstandig en niet-zelfstandig) gebouwd voor een bepaald jaartal;
- Verplichting gefaseerd invoeren: eerst voor de oudste huurwoningen of huurwoningen in probleemwijken (op basis van risicoanalyse) en daarna ook voor andere;
- Verplichten voor studentenkamers wegens verhoogd risico (eerste zelfstandige woonervaring).

De gemeente kan de verhuurder er ook toe verplichten om een referentie van het conformiteitsattest te publiceren op affiches of websites waarmee de woning te huur wordt gesteld. Als de gemeente rekening wenst te houden met de mogelijkheid om renovatiehuurovereenkomsten af te sluiten, dan dient zij dat als een uitzonderingsgrond op te nemen in haar reglement.

Opgelet! De minister moet de reglementen goedkeuren die het conformiteitsattest verplichten. Uw gemeente moet het reglement dus na goedkeuring op de gemeenteraad ter goedkeuring voorleggen aan de minister. Het reglement treedt pas in werking na de formele goedkeuring door de minister. De minister beslist binnen drie maanden.

Voorbeeld van beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest:

- tien jaar geldig voor conformiteitsonderzoeken met hoogstens 5 strafpunten, vijf jaar geldig voor de andere;
- vijf jaar geldig in plaats van tien jaar als de woningcontroleur gebreken in verband met vocht heeft vastgesteld.

Opgelet! Aandachtspunten bij het voorbereiden van een reglement dat de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt:

- Elke onderscheid moet voldoen aan de beginselen van behoorlijk bestuur.
- Elk onderscheid moet gebaseerd zijn op objectieve criteria.
- Maak het niet te ingewikkeld en houd het hanteerbaar/toepasbaar/haalbaar.
- Wonen-Vlaanderen past de beperking van de geldigheidsduur ook toe als zij conformiteitsattesten aflevert op het grondgebied van de gemeente.

De gemeenteraad mag een **vergoeding vaststellen voor de afgifte van het conformiteitsattest door de burgemeester**. De gemeente mag deze vergoeding ook opleggen als ze het conformiteitsattest verplicht. De gemeenteraad kan de vergoeding ook opleggen bij weigering van het attest.



Het is ten slotte ook mogelijk om het reglement over het conformiteitsattest af te stemmen op de brandveiligheidsvoorschriften. Als er een brandweeratstest is voorgeschreven voor een gebouw (op basis van gemeentelijk brandveiligheidsreglement), en de brandweer weigert dat attest (= negatief brandweerverslag), heeft dat volgende gevolgen:

- De aanvraag van een conformiteitsattest wordt geweigerd;
- Een eerder afgeleverd conformiteitsattest vervalt.

Als de brandweer het brandpreventieonderzoek niet tijdig kan uitvoeren levert de gemeente het conformiteitsattest 'onder voorbehoud' af. Als de brandweer het brandweeratstest later weigert, wordt het conformiteitsattest als niet bestaande beschouwd.

Opgelet: De gemeente kan de afgifte van een conformiteitsattest niet afhankelijk maken van aanvullende voorschriften (bijvoorbeeld bijkomende voorwaarden rond keuringsattesten).

» Verplicht CA - CA beperkte geldigheidsduur - vergoeding CA

<p>VERPLICHT CA</p>	<p>CA BEPERKTE GELDIGHEIDSDUUR</p>	<p>DIFFERENTIATIE MOGELIJK:</p> <ul style="list-style-type: none"> • volgens type woning • gefaseerde invoering (volgens ouderdom woning) • beperkte geldigheid afhankelijk maken van vastgestelde gebreken • ...
<p>NA GOEDKEURING DOOR GEMEENTERAAD TER GOEDKEURING VORLEGGEN AAN MINISTER</p>	<p>GEMEENTERAAD MAG VERGOEDING VASTSTELLEN VOOR AFGIFTE CA</p>	<p>AFSTEMMING CA REGLEMENT OP BRANDVEILIGHEIDSVORSCHRIFTEN</p>

3.4.2 Een kamerreglement opstellen, eventueel met verhuurvergunning

Via een gemeentelijk kamerreglement kan de gemeente bijkomende lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten opleggen aan bestaande kamers. Wonen-Vlaanderen begeleidt de gemeenten die een kamerreglement willen uitwerken. Op basis van de kamerreglementen die al bestaan, kunnen we u volgende richtlijnen geven.

3.4.2.1 Definities

Het is niet verboden om in het kamerreglement **afwijkende definities** te hanteren. Maar het risico is wel dat ze niet meer volledig overeenstemmen met de Vlaamse regelgeving, wat (op termijn) voor moeilijkheden kan zorgen.

Ook het letterlijk overnemen van Vlaamse definities is niet wenselijk omdat de Vlaamse regelgeving kan wijzigen. U kan dus best gewoon verwijzen naar de definities uit het decreet en het uitvoeringsbesluit zonder ze expliciet op te nemen.

Het gebruik van vage bepalingen of procedures is in strijd met de behoefte aan rechtszekerheid. Daarom maakt u best gebruik van duidelijke en controleerbare regels.

3.4.2.2 Strengere veiligheids- en woningkwaliteitsvereisten

De gemeente kan geen bepalingen opnemen die de **privacy van bewoners schenden**. Ze kan dus bijvoorbeeld niet bepalen dat de verhuurder altijd een sleutel moet hebben van de woning van de huurder en zich op elk ogenblik toegang tot de woning mag verschaffen. Ook een bewijs van goed gedrag en zeden vragen aan de uitbater is geen kwaliteitsnorm voor een kamer maar een kwaliteitsnorm voor een verhuurder. Dit valt buiten de bevoegdheid van de gemeente. Hetzelfde geldt voor een **verplichting om besmettelijke ziekten te melden**: dit is geen kwaliteitsnorm voor kamers.

Veel ontwerpen van reglementen bevatten brandveiligheidsnormen. Dat is zeker zinvol, het vormt vaak een belangrijk onderdeel van kamerreglementen. De gemeente baseert zich hiervoor op de expertise van de brandweer. Wonen-Vlaanderen kan daarbij enkel nagaan of er geen tegenspraak is met de regelgeving inzake woningkwaliteit.

Let op met bepalingen voor het aantal plaatsen voor fietsen. Het is beter om dit te bepalen op basis van het aantal kamers dan op basis van het aantal bewoners (eenvoudiger vast te stellen).



3.4.2.3 De verhuurvergunning

De gemeente kan regels opstellen over de **een eigen verhuurvergunning**, maar niet over de afgifte of intrekking van een conformiteitsattest. De gemeente kan het conformiteitsattest wel verplicht stellen. De procedure voor een verhuurvergunning moet dus gescheiden blijven van de voorschriften voor het conformiteitsattest, want dan is er een risico op bevoegdheidsoverschrijding. Dit is belangrijk omdat de gemeente niet bevoegd is om iets te wijzigen aan de procedure voor het conformiteitsattest.

Het is wel een goed idee om elke aanvraag voor een verhuurvergunning ook te beschouwen als een vraag om een conformiteitsattest (als dat er nog niet is). De gemeente kan dan eerst de procedure tot het afleveren van een conformiteitsattest opstarten en in het reglement voorzien dat de procedure voor de verhuurvergunning pas begint te lopen nadat er een conformiteitsattest is.

3.4.2.4 Beroepsmogelijkheden

De gemeente is niet bevoegd om de bestendige deputatie als beroepsinstantie aan te wijzen. Ze kan wel in het gemeentelijk kamerreglement opnemen dat de gemeente de beroepsinstantie vermeldt in de brief over de weigering van de verhuurvergunning.

We werken dit verder uit op basis van opgedane ervaringen. Als u een kamerreglement wilt uitwerken, raadpleegt u best onze website: <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking>.

» Kamerreglement opstellen

VIA KAMERREGLEMENT

- bijkomende lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten opleggen

RICHTLIJNEN

- definities:
 - voorkeur verwijzing naar decreet en uitvoeringsbesluit
 - geen vage bepalingen
- **strengere veiligheids- en woningkwaliteitsvereisten**
 - geen bepalingen die privacy schenden
 - brandveiligheidsnormen opnemen
 - aantal plaatsen voor fietsen in functie van aantal kamers
- verhuurvergunning <-> afgifte CA:
 - wel regels voor verhuurvergunning mogelijk, maar niet voor afgifte of intrekking CA
 - vraag tot afgifte verhuurvergunning beschouwen als vraag tot afgifte CA (als er nog geen CA is)
- vermelding beroepsmogelijkheid
- ... zie www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit

OPGELET

- gemeente mag geen strengere kwaliteitsnormen of een verhuurvergunning opleggen voor bestaande zelfstandige woningen

3.4.3 Sanctiemogelijkheden voor gemeentelijk woningkwaliteitsreglement

De sanctiemogelijkheden zijn in principe beperkt. De gemeente kan geen gebruik maken van de sancties op Vlaams niveau (heffing, strafrechtelijke handhaving). De meeste gemeenten voorzien een gemeentelijke administratieve sanctie, maar het is voornamelijk niet duidelijk in welke mate het niet naleven van de woningkwaliteitsverplichtingen kan gelden als "overlast" (die een GAS-boete rechtvaardigt).

Opgelet! Het bewaken van de woningkwaliteit van bestaande woningen is een Vlaamse bevoegdheid. De mogelijkheden voor de gemeenten om een lokaal woningkwaliteitsbeleid uit te voeren zijn beperkt tot de voornoemde elementen. De gemeente kan dus niet bijvoorbeeld ook strengere kwaliteitsnormen of een verhuurvergunning opleggen voor bestaande zelfstandige woningen. Voor nieuwbouwwoningen kan ze dat organiseren via het vergunningenbeleid.

» Sanctiemogelijkheden voor gemeentelijk woningkwaliteitsreglement

SANCTIEMOGELIJKHEDEN

- beperkt
- gemeentelijk administratieve sanctie: overlast?

