



**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN
VAN DE GEMEENTERAAD**

openbare zitting van: 20/12/2021
aanwezig: Marco Goossens, burgemeester-voorzitter;
René Leyssen, Ilse Wevers, Kurt Plessers, Lydie Jacobs, Lieve Dierickx, Jo Seutens, Bart Beelen, Hanne Schrooten, Rob Haex, Katy Craeghs, Renaud Hamal, Jan Schonkeren, Kristel Schrooten, Frieda Gijbels, An Knoops, Sara Nies, Michel Creemers, Lotte Janssen, Ivan Roosen, Petra Vandewinkel, Lut Witters en Jorn Neyens, raadsleden;
en Guy Bodeux, algemeen directeur
verontschuldigd: Benny Spreeuwers, Raf Vliegen, Stijn Willems en Vanita Mertens, raadsleden

**Goedkeuring van het reglement verplicht conformiteitsattest voor
huurwoningen gebouwd voor 1981.**

contactpersoon	functie	e-mail	dossier
Annelies Machiels	diensthofd vergunningen	annelies.machiels@oudsbergen.be	AD21.000774

Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen is een basisrecht. Helaas zijn er heel wat woningen in de onderste laag van de huurmarkt ongeschikt om in te wonen. Bewoners die het financieel moeilijk hebben, huren soms uit pure noodzaak een ongeschikte woning. Deze huurders durven het probleem niet aan te kaarten en staan zwak in hun positie tegenover de eigenaar, om eventuele gebreken weg te werken. Een verplicht conformiteitsattest zorgt ervoor dat deze minder kwaliteitsvolle woningen ook worden aangepakt.

De Vlaamse Codex Wonen bepaalt de minimumnormen waaraan woningen en bij uitbreiding huurwoningen moeten voldoen. Een conformiteitsattest is het officieel bewijs hiervan. Een conformiteitsattest is in regel 10 jaar geldig, maar vervalt soms vroeger (bijvoorbeeld indien wordt aangetoond dat het pand ondertussen niet meer aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet). Een conformiteitsattest kan slechts afgeleverd worden na een woningonderzoek. Art. 6 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest kan verplicht stellen.

Op 17 juni 2019 heeft de gemeenteraad het "Subsidië dossier IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ 2020-2025" goedgekeurd. In het kader hiervan heeft de gemeente een engagementsverklaring aangegaan om een verordening te onderzoeken, te implementeren en toe te passen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties. IGS GAOZ onderzocht of door het toepassen van dit instrument proactiever kon worden ingezet op het verhogen van de kwaliteit op de private huurmarkt. Dit onderzoek werd in verschillende stappen uitgewerkt, telkens in samenspraak met de GAOZ-gemeentebesturen.

IGS GAOZ bracht diverse parameters in kaart zoals het aandeel/aantal private huurwoningen, ouderdom van de gebouwen, aandeel OO-dossiers,.... Daarbij werd onderzocht wat de meest doeltreffende manier is om het instrument in te zetten en voor welk type woning. Daarnaast zijn er ook diverse gemeentelijke verordeningen opgevraagd en onderzocht om tot een goede benchmark te komen.

Op het lokaal woonoverleg van de gemeente Oudsbergen van 23 april 2021 werd dit onderzoek toegelicht.

Om de nodige budgettering te berekenen en het reglement te kunnen uitschrijven, werd tijdens het overleg met het beheerscomité op 1 juli 2021 aan de GAOZ-gemeenten verzocht hun standpunten via een CBS-nota bekend te maken. Op het overleg met het beheerscomité op 6 oktober 2021 werden deze standpunten verder op elkaar afgestemd. Daarop hebben de gemeenten Genk, As en Oudsbergen aangegeven om verder te gaan met het dossier en een reglement klaar te maken voor de gemeenteraad van december 2021.

Argumentatie

Door de toenemende vraag op de private huurmarkt slagen verhuurders erin om verouderde woningen die niet meer aan de hedendaagse comfortnormen voldoen, toch nog te verhuren. De laatste 10 jaar zijn de koopprijzen blijven stijgen, wat meer mensen (vooral starters) naar de huurmarkt dreef. Zij verdringen voor een stuk de minst kapitaalkrachtige huurders. Die hopen vooral op een sociale huurwoning, en huren uit nood privaat. Globaal zien we in Vlaanderen een toename van 80% in de periode 2012-2021 in de wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Genk scoort lager (+23%) terwijl As een stijging kent van 63% en Oudsbergen zelfs van 123% van het aantal sociale kandidaat-huurders. Dit heeft te maken met het feit dat er heel weinig sociale kandidaat-huurders waren in 2012 (anno 2021 is ratio kandidaat-huurders/bevolking is 3,9% voor As en 3,1% voor Oudsbergen, t.o.v. 5,7% voor Vlaanderen) bovenop de globale stijging van de wachtlijsten door toegenomen vraag. Stijgende huurprijzen treffen vooral deze mensen die wachten op een sociale huurwoning. Bovendien komen er naast de sociale huurwoningen haast geen nieuwe 'betaalbare' huurwoningen bij: de gemiddelde prijs voor een nieuwbouw (bouwjaar 2020) huurflat bedraagt voor Genk, As en Oudsbergen 730-750 € (studio of 1 slaapkamerflat), 830 € (2 slaapkamerflat) of 950 -1075 € (3 slaapkamerflat). De prijzen ligt dicht bij elkaar, enkel 3 slaapkamerflats zijn wat duurder in Genk. Het Steunpunt Wonen stelde al vast dat de woonquote het hoogst is bij private huurders.

Woningen van slechte kwaliteit worden vooral te huur aangeboden op het onderste segment van de private huurmarkt, waar het aanbod aan betaalbare woningen het meest beperkt is. Kwetsbare huurders durven vaak geen melding te doen waardoor slechte woonkwaliteit enkel naar aanleiding van het aanvragen van een huursubsidie of bij controles op initiatief van Dienst Wonen wordt ontdekt. Zo blijkt dat bij de onderzoeken in het kader van de huursubsidie, 15% van de woningen ongeschikt wordt geadviseerd bij controle. Uit de benchmark die IGS GAOZ uitvoerde bij diverse gemeenten, blijkt dat bij 50% van de woningonderzoeken gebreken worden vastgesteld. Bij 15% à 20% van de controles zijn de gebreken ernstig genoeg om een procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid op te starten. Er is dus een onderbouwd vermoeden dat 15-20% van de private huurmarkt in As en Oudsbergen niet voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen. De sociale huurmarkt dient trouwens ook mee in de reglementering opgenomen te worden, zodat het gelijkheidsbeginsel niet geschonden wordt. Aangezien er geen woningonderzoeken in dit woonsegment worden uitgevoerd, zijn hier geen valide gegevens beschikbaar rond woningkwaliteit op lokaal vlak.

Daarnaast leidt de toenemende druk van het onderste segment ook tot meer uitval (dak- en thuisloosheid) en het bestaan van een grijs of marginaal woonsysteem. Hiermee bedoelen we dat er een segment is van huurwoningen, waar de bewoners zich niet altijd laten registreren. Ze wonen er tijdelijk, of zitten met een precair statuut. Het gaat om arbeidsmigranten, mensen met een vluchtelingen statuut, mensen met een instellingsverleden,... . Dit type bewoners vormt een solide businesscase voor huisjesmelker. Hier zitten vaker de grote kwaliteitsproblemen, maar heel weinig meldingsbereidheid. De huidige werking op Vlaams en gemeentelijk vlak rond kwaliteitsbewaking, die sterk steunt op zelfmelding, schiet tekort om dit segment van de huurmarkt te verbeteren en huisjesmelkerij aan te pakken. De invoering van een verplicht conformiteitsattest (CA) draait de werking om: niet langer wordt gesteund op de meldingsbereidheid van de huurder voor handhaving van de minimale woningkwaliteitsnormen, maar wordt a priori aan de eigenaar gevraagd om de conformiteit van de huurwoning aan die normen aan te tonen. Omdat dit een sterk instrument is, werd in het kader van het IGS GAOZ subsidiedossier beslist in 2018 om de implementatie van een verplicht conformiteitsattest grondig te onderzoeken en voor te bereiden.

De invoering van een verplicht conformiteitsattest heeft een aantal sterktes:

- Uitgereikt door de burgemeester, zodat een vlotte procedure mogelijk is
- Geldigheid van 10 jaar.

- Conformiteit aan normen wordt a priori aangetoond
- Aanvullend op plaatsbeschrijving: geeft de conformiteit weer aan de basisnormen, terwijl plaatsbeschrijving de staat van de woning beschrijft, inclusief gebreken.
- Objectieveert de kwaliteit wanneer er betwistingen tussen huurder en eigenaar bij vrederechter. Biedt vrederechter duidelijk handvat bij beoordeling woningkwaliteit bij aanvang van verhuur.
- Beschermt zowel huurder als verhuurder
 - Huurder: weet dat zij of hij een conforme woning huurt. Functioneert als kwaliteitslabel.
 - Verhuurder: heeft bij eventuele latere betwistingen het bewijs dat woning conform was bij start van verhuur. Eventuele gebreken kunnen moeilijker toegeschreven worden aan verhuurder. Geen strafrechtelijke vervolging mogelijk wanneer CA kan voorgelegd worden.
- Toetsing aan actuele normen: indien Vlaamse Regering normen wijzigt, evolueert toetsingskader automatisch mee.
- Sociale huurwoningen van het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) moeten al langer aan de minimale normen voldoen en dit wordt door de gemeente verplicht. Dit creëerde een ongelijke behandeling met de private huurwoningen, wat via een verplicht CA wordt gelijk getrokken.
- Voert de eigenaar werken uit om de woning te laten voldoen aan de minimale normen, dan mag de huurprijs (behalve de indexatie) niet verhoogd worden.
- Het invoeren van een verplicht conformiteitsattest biedt op termijn zowel voor de huurders als voor de verhuurders en immokantoren het voordeel dat het aantal klachten over gebreken kan verminderen zodra een conformiteitsattest vóór de start van de verhuring wordt afgeleverd. Dit attest biedt extra bescherming voor beide partijen (nietigverklaring huurcontract, procedure voor huurprijsvermindering,...).
- een 60 tal gemeenten in Vlaanderen heeft een dergelijk verplicht CA. Het wordt vrij breed toegepast.

De invoering van een verplicht conformiteitsattest heeft ook een aantal aandachtspunten:

- Woningen die door de eigenaar bewoond worden, worden niet mee opgenomen. De woningen moeten aan dezelfde normen voldoen, maar handhaving hierop bestaat niet.
- Huurwoningen met erg veel gebreken zullen waarschijnlijk niet gerenoveerd worden, wanneer blijkt dat dit economisch niet rendabel is. Zij zullen vaker gesloopt worden voor een nieuwbouwproject. Zeker indien verdichting mogelijk is, zal dit het geval zijn. Sommige gemeenten uit de benchmark geven aan dat ze weinig uitval merken (hoewel de meeste gemeenten nog maar enkele jaren met een verplicht CA werken). Bij nieuwbouw kan natuurlijk ook een aanbod naar huurwoningen gecreëerd worden, waarschijnlijk in een hoger segment.
- Indien de minimale kwaliteitsnormen wijzigen, dan wordt deze wijziging ook geïmplementeerd bij de woningkwaliteitscontroles voor oude huurwoningen. Verstrengingen in het Vlaamse beleid zullen dus strikter worden toegepast voor dit segment, doordat een verplicht CA nodig is.
- Voor investeringen in huurwoningen die gelegen zijn in een appartementsgebouw, is soms een beslissing of mandaat nodig van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME). De verhuurder kan niet altijd autonoom beslissen. Bovendien loopt de besluitvorming vrij traag, omdat er gewerkt wordt met een algemene vergadering.

Inpassing in het lokaal woonbeleid

Het verplicht CA is daarom zinvol als onderdeel van een ruimer beleid. Vanuit het oogpunt woningkwaliteit impliceert dit niet alleen een visie op handhaving, maar evenzeer een goed flankerend beleid naar eigenaar-verhuurders en huurders toe. Dit zowel inzake informatie als begeleiding (o.a. extra aandacht voor energiezuinigheid met doorverwijzing naar het Energiehuis voor de energiescan (huurder) of stapsgewijze ondersteuning bij een duurzame investering met focus op woningkwaliteit door de Renocoach (eigenaar-verhuurder), SVK-werking,...). Compenserende maatregelen blijven noodzakelijk inzake herhuisvesting, noodopvang en begeleiding (OCMW, CAW,...). Een stappenplan om

deze samenwerking goed op elkaar af te stemmen is noodzakelijk. IGS GAOZ zal een breder plan uitwerken en de evoluties op de huurmarkt opvolgen, zowel inzake aanbod als in huurprijs. Een eerste stappenplan wordt toegevoegd. Verschillende bouwstenen liggen al klaar.

- **Opmaak visie sociaal wonen As en Oudsbergen.** Elke gemeente in Vlaanderen moet een visie uitwerken over hij zij het aanbod aan sociale huurwoningen wil laten evolueren en hoe ze met de diverse stakeholders samenwerkt (kandidaat-huurders, huurders, woonmaatschappij, welzijnsorganisaties,...). Hierin kunnen flankerende maatregelen inzake de private huurmarkt worden opgenomen, meer bepaald hoe SVK-verhuur kan worden ingezet om het aandeel huurwoningen stabiel en kwalitatief te houden.
- **groeipad SVK ondersteunen.** IGS GAOZ ondersteunt actief de SVK werking. Deze huurt private huurwoningen in en biedt extra mogelijkheden inzake premies om de woning te renoveren.
- **Algemene werking:** woonloket als plaats voor laagdrempelige informatie en advies, zowel voor huurders als verhuurders.

Risicoanalyse

Binnen de onderzoeksfase werden voor het grondgebied GAOZ de nodige cijfers verzameld via een risicoanalyse. De risicoanalyse werd aangevuld met een ruime bevraging van gemeenten die al van start zijn gegaan met dit beleidsinstrument. Daaruit blijkt dat een significant aandeel van de woningonderzoeken, uitgevoerd door Wonen Vlaanderen, niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. Het aantal woningonderzoeken dat leidt tot een ongeschikt- en of onbewoonbaarverklaring van de woning (indien de eigenaar niet tijdig de gebreken wil of kan herstellen) is op basis van een huurklacht 60% én naar aanleiding van een aanvraag huursubsidie 15%. Aanvullend werd er ook onderzoek verricht hoe andere gemeenten, die reeds een verplicht conformiteitsattest hebben ingevoerd, hiermee omgaan. De conclusie en aandachtspunten uit deze bevraging worden toegevoegd.

As en Oudsbergen zijn eerder landelijke gemeenten met een beperkte huurmarkt: de private huurmarkt (18,1% voor As en 17,8 % voor Oudsbergen) en sociale markt (5% in As en 1,6% in Oudsbergen). Het exacte aantal huurwoningen op het grondgebied van As en Oudsbergen is niet gekend, maar het aantal huurwoningen kan geraamd worden op 775 voor As (620 private en 155 sociale huurwoningen) en 1850 voor Oudsbergen (1700 private huurwoningen en 150 sociale). Het onderzoeken van al deze woningen in het tijdsbestek van één jaar is niet realistisch, noch qua beleidsimpact, noch qua kostprijs, noch qua organisatie wanneer we dit binnen de GAOZ context bekijken. Naast deze huurwoningen zijn er ook nog 9000 huurwoningen in Genk en 750 in Zutendaal. De Vlaamse Codex Wonen laat differentiatie toe, onder meer in de vorm van een gefaseerde invoering van het conformiteitsattest. Op basis van het onderzoek uit de risicoanalyse, blijkt dat het haalbaar is om een conformiteitsattest op te leggen, bij voorkeur op het oudste huurpatrimonium. Uit de risicoanalyse blijkt dat er in het oudste segment de meeste woningen van slechte kwaliteit bevinden.

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. Er wordt geopteerd voor een aanpak van alle huurwoningen gebouwd vóór 1981 gefaseerd ingevoerd vanaf 2023. Via de risicoanalyse werd immers aangetoond dat er verhoudingsgewijs meer kwaliteitsprocedures lopen bij ouderen woningen dan bij meer recente woningen. De leeftijdsgrens voor woningen op 1981 leggen, biedt een goede verhouding tussen efficiëntie en impact hebben op de kwaliteit van huurwoningen.

- Er zijn naar schatting 377 sociale en private huurwoningen gebouwd voor 1981 in As en 832 in Oudsbergen. Leggen we de lat te hoog (vb gebouwd voor 2001), dan moeten we veel extra woningen (535 in As en 1242 in Oudsbergen) controleren die minder vaak aanleiding zullen geven op kwaliteitsproblemen. Leggen we de lat te laag (gebouwd voor 1961) dan controleren we te weinig woningen (214 in As en 417 in Oudsbergen) en missen we een groot potentieel aan niet-conforme woningen en zal de impact beperkt zijn en ruimtelijk gedifferentieerd (vooral langs invalswegen, dorpskernen of gehuchten).
- Van de huurwoningen gebouwd voor 1981 zijn er ruim 114 (As) en 50 (Oudsbergen) sociale huurwoningen. Hier verwachten we een veel makkelijker herstel van eventuele gebreken. De handhaving op dit segment zal minder tijd vergen dan bij private verhuurders. Meeste tijd zal dus

nodig zijn voor de begeleiding van de verhuurders en huurders van de overige 263 (As) en 782 (Oudsbergen) private huurwoningen. Dit is 34% (As) en 42% (Oudsbergen) van de totale huurmarkt, maar wel goed voor 86% (Oudsbergen) of 33% (As) van alle woonkwaliteitsdossiers met een niet-conforme woning (meer dan 14 strafpunten). Voor As bedraagt het aandeel evenveel als het oude huurwoningen, maar wanneer we controleren voor andere parameters, merken we toch dat bvb 67% van de huursubsidiecontroles gebeurt in woningen gebouwd voor 1981.

- Bovendien blijkt de personeelsinspanning voor de controle van het huurpatrimonium gebouwd voor 1981 haalbaar: op niveau van de gemeenten Genk, As en Oudsbergen zal een uitbreiding van 2,4 VTE nodig zijn. Indien alle huurwoningen zouden gecontroleerd moeten worden, zou deze uitbreiding op 4,35 VTE neerkomen. Voor de 3 GAO-gemeenten is het nodig om de beperkte middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten bij de implementatie van dit beleidsinstrument. Zij kunnen de kosten verdelen volgens het aandeel huurwoningen van de 3 gemeenten samen.
- Daarnaast blijft er dus een behoorlijk aantal huurwoningen (circa 890 huurwoningen in Oudsbergen en 329 voor As) over, die niet onder het toepassingsgebied van dit reglement valt. Hier zal de handhaving wel nog afhankelijk zijn van de meldingsbereidheid van de huurder. Binnen dat segment verwachten we minder kwaliteitsproblemen omdat ze recenter zijn van bouwjaar. Dit segment helpt ook de eventuele uitval van oude huurwoningen door invoering van het CA op te vangen.
- Het verplicht conformiteitsattest wordt progressief ingevoerd (start met de oudste woningen en stapsgewijs tot alle huurwoningen gebouwd voor 1981 gecontroleerd zijn) over een lange periode (10 jaar), voor de sociale huurwoningen wordt een periode van 12 jaar uitgetrokken.
- Voor de sociale huurwoningen is een termijn tot 2035 voorzien. Gelet op de schaal van het patrimonium (114 sociale huurwoningen voor As, 50 voor Oudsbergen en 2005 voor Genk), de lopende planning van renovatieprojecten en de woonmaatschappij (eigenaar vanaf 1 januari 2023 van sociale huurwoningen) zal voor de aanpak een aparte concrete fasering worden uitgewerkt. IGS GAOZ start vanaf 2023 met de controles voor de sociale huurwoningen, maar er moet eerst een aparte planning met huisvestingsmaatschappijen worden opgemaakt. Hierbij kan afgestemd worden met de concrete renovatieplanning en de toewijzingskalender.

In de risicoanalyse werd een workloadraming toegevoegd. Er wordt voorgesteld om 2022 als een voorbereidingsjaar te beschouwen en volop in te zetten op communicatie met en sensibilisering van de eigenaar-verhuurders. Vanaf 2023 zullen de huurwoningen gefaseerd onderzocht worden op basis van het kadastraal bouwjaar. Dit laat ook toe het instrument tussentijds te evalueren en waar nodig bij te sturen.

Verdere operationalisering

In 2022 zullen de voorbereidingen getroffen worden om de verordening goed te kunnen uitvoeren. Dit behelst onder andere:

- de opmaak van alle nodige documenten/formulieren zoals flyers, brochures, attesten, ...
- voorzien van een platform voor de aanvraag, opvolging en betaling van de aanvragen van een conformiteitsattest.
- opmaak een communicatieplan
- opmaak van een flankerend beleidsplan mits afstemming met betrokken diensten/organisaties.

Het gemeentelijk reglement voor de verplichting van een conformiteitsattest wordt nu voorgelegd, omdat het subsidiedossier voor IGS GAOZ een behandeling van het reglement voorziet door de gemeenteraad in 2021. Om hier aan te voldoen, maar toch voldoende voorbereidingstijd te creëren voor dergelijk impactvol reglement, is de inwerkingtreding voorzien op 1 januari 2023, mits de minister van wonen het reglement goedkeurt.

Om de kosten deels te dekken bij het uitvoeren van de woningonderzoeken, zal er een vergoeding gevraagd worden aan de eigenaar-verhuurders via een retributie. Op dit moment is de retributie voor woningen vastgesteld op 62,5 euro in het reglement over belastingen en retributies op administratieve stukken voor de dienstjaren 2019-2024, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 februari 2019. Om extra budgetruimte te voorzien, wordt het retributiebedrag opgetrokken naar 90 euro, hetgeen het decreetale maximale bedrag is. Dit bedrag dekt uiteraard de kosten niet, aangezien de opmaak van een CA al snel 4-5 werkuren in beslag neemt, zonder eventuele extra vragen, procedures

of eventuele hercontroles mee te rekenen. Een vrijstelling op de retributie wordt toegekend voor sociale huurwoningen en huurwoningen, waarvoor een huurwaarborg door het OCMW wordt geprefinancierd. Deze blijft dus behouden. Deze wijzigingen worden doorgevoerd in het retributiereglement en de wijziging moet samen met de behandeling van dit voorstel gezien worden. Op die manier worden uitgaven en inkomsten meer in balans gebracht en zal het kwaliteitsvol maken van de huurmarkt ook deels door die huurmarkt zelf gefinancierd worden.

Handhaving

De tolerantiedrempel voor het verkrijgen van een conformiteitsattest is 6 kleine gebreken. Vanaf het 7e kleine gebrek, wordt een conformiteitsattest geweigerd. Op het moment dat er geen conformiteitsattest kan afgeleverd worden, wordt de eigenaar gevraagd de nodige herstellingen uit te voeren. In veel gevallen kan dit snel gebeuren en kan het CA afgeleverd worden. In andere gevallen duurt dit langer en volgt IGS lokaal woonbeleid GAOZ de werken op. Worden de werken niet uitgevoerd, of zijn er nog te veel gebreken na de hercontrole of wordt er geen hercontrole binnen de afgesproken termijn ingepland door de eigenaar, dan kan IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ een procedure OO opstarten bij Wonen Vlaanderen. Dan zal Wonen Vlaanderen een woningonderzoek uitvoeren en een advies opmaken. Op basis van dat advies kan de burgemeester beslissen om de woning eventueel ongeschikt te verklaren. Dit is een strengere procedure omdat een heffing mogelijk is wanneer de eigenaar 1 jaar na het OO-besluit geen herstellingswerken onderneemt. De eigenaar wordt dan heffingsplichtig. Op deze manier hanteert de gemeente Oudsbergen een cascadesysteem rond handhaving van de woningkwaliteit. De eerste twee stappen zijn gericht op compliance (het merendeel van de verhuurders wil zich conformeren aan de minimale kwaliteitsnormen) en daarna pas deterrence (afschrikken via procedures met een administratieve boete of een strafrechtelijke procedure).

- screenen patrimonium gebouwd voor 1981 op woningen van slechte kwaliteit
- aandeel woningen met meer dan 6 gebreken: sensibiliseren om werken uit te voeren, om een CA te kunnen krijgen voor verhuur.
- indien sensibiliseren niet werkt: opstarten van een administratieve procedure OO (ongeschikt of onbewoonbaarverklaring) bij Wonen Vlaanderen.
- Indien daarna nog altijd geen herstel van de gebreken: dossier overmaken aan wooninspectie / heffing OO inclusief gemeentelijke opcentiemen

De sanctionering voor het verhuren van niet-conforme woningen middels boetes of gevangenisstraffen is vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen en vormt daarmee geen bevoegdheid van de gemeenteraad. Het gaat om de administratieve procedure (Wonen Vlaanderen) en de strafrechtelijke (Wooninspectie). De gemeenteraad besliste al om opcentiemen te heffen om gewestbelasting op niet- conforme woningen die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard en als gevolg daarvan werden opgenomen op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen door het Vlaams Gewest. Deze sancties en heffing blijven onverminderd van toepassing. De inkomsten uit de opcentiemen worden oa. aangewend om de personeelsinzet voor de implementatie van dit beleidsinstrument te financieren.

Vanaf 1 januari 2025 kan een Gemeentelijke Administratieve Sanctie toegepast worden bij het niet aanvragen van een conformiteitsattest. Hiermee zullen de eigenaars gesanctioneerd worden die manifest weigeren een CA aan te vragen, ook na herhaalde vragen van de stedelijke diensten. Hiermee wordt het 'stilzitten' van de eigenaar vermeden, ook al vermoeden ze dat hun huurwoning voldoet aan de normen.

De gefaseerde invoering van een verplicht conformiteitsattest is een proactieve strategie om te controleren of woningen conform zijn. De minimale kwaliteitsnormen zelf inzake conformiteit zijn en blijven nu én voor het hele grondgebied van toepassing. De gefaseerde invoering creëert geen nieuwe normen inzake woonkwaliteit. 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. Immers, niet het hele huurpatrimonium wordt gevat door dit reglement: enkel de oudste huurwoningen, gebouwd voor

1981. De gefaseerde invoering van het conformiteitsattest kan nooit door de stad worden ingeroepen om dergelijk verzoek te weigeren.

Een goede afstemming met de andere gemeenten uit de GAOZ-werking is nodig, zowel inzake de benodigde personeelscapaciteit en de verdere operationalisering. Deze aanpak zal gedragen worden door de gemeenten Genk, As en Oudsbergen. De gemeente Zutendaal neemt voorlopig nog niet deel aan dit project.

Juridische context

Bevoegdheid:

Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 bepalen dat de gemeenteraad bevoegd is voor deze materie.

Grond:

Vlaams Codex Wonen van 2021.

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het Besluit van de Vlaamse Regering over de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid dd. 16 november 2018.

Het Ministerieel Besluit over de toekenning van een subsidie aan het project 'Lokaal Woonbeleid GAOZ' voor het werkingsjaar 2020 dd. 17 februari 2020.

De werking van de interlokale vereniging 'IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ' opgericht bij akte op 20 februari 2009. De recente wijziging van deze statuten goedgekeurd door de gemeenteraad van 22 januari 2019.

Adviezen en inspraak

Over dit punt werd geen advies gevraagd, noch vond er inspraak plaats.

Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen

De operationalisering van deze actie levert vooral een extra kostenpost op voor personeelscapaciteit. Uit de behoefteeraming blijkt dat we hiervoor 2.4 VTE nodig hebben en dit jaarlijks. Deze personeelsraming wordt als volgt ingevuld:

- 2 woningcontroleurs van telkens 0.8 VTE. C-niveau. Deze functies worden ingevuld via nieuwe aanwervingen.
- 1 huisvestingsambtenaar. 0.8 VTE. B-niveau. Deze functie wordt ingevuld binnen het team van IGS Lokaal Woonbeleid. De personeelscapaciteit die voorzien was voor de functie 'deskundige lokaal woonbeleid' zal men heroriënteren naar een ander profiel, namelijk een huisvestingsambtenaar. Dit profiel zal werken op het begeleiden van huurders, verhuurders en het voeren van kwaliteitsprocedures om de kwaliteit niet-conforme huurwoningen te verbeteren. Aangezien deze personeelsbudgetten al voorzien waren (ook een functie op B-niveau) is hier geen personeelsuitbreiding en extra financiering voor nodig. De tewerkstelling van de deskundige lokaal woonbeleid werd in augustus stopgezet. In de plaats wordt een nieuwe vacature voor huisvestingsambtenaar gepubliceerd in het voorjaar van 2022, samen met de procedure voor de woningcontroleurs. 1 controleur wordt in 2022 aangeworven, een volgende in 2023.

De raming van de extra personeelskosten bedraagt als volgt:

	VT E		2022	2023	2024	2025	2026
Woningcontroleur (C- niveau)	0,8		€ 13.333	€ 40.000	€ 40.800	€ 41.616	€ 42.448

Woningcontroleur (C- niveau)	0,8			€ 13.333	€ 40.000	€ 40.800	€ 41.616
totaal			€ 13.333	€ 53.333	€ 80.800	€82.416	€84.064
	Verdeelsleutel		2022	2023	2024	2025	2026
	5,70%	As	€ 760,00	€ 3.040,00	€ 4.605,60	€ 4.697,71	€ 4.791,67
	81,80%	Genk	€ 10.906,67	€ 43.626,67	€ 6.094,40	€ 67.416,29	€ 68.764,61
	12,50%	Oudsbergen	€ 1.666,67	€ 6.666,67	€ 10.100,00	€ 10.302,00	€ 10.508,04

De kosten voor de extra woningcontroleurs worden verdeeld tussen de 3 participerende gemeenten volgens een verdeelsleutel die gebaseerd is op het aantal te onderzoeken huurwoningen. Er zal jaarlijks een afrekening volgen, samen met de afrekening voor de IGS werking binnen de GAOZ-gemeenten. De verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel huurwoningen gebouwd voor 1981 tussen de gemeenten. Dit weerspiegelt de tijdsbesteding per gemeente beter dan de bestaande GAOZ verdeelsleutel op basis van de huishoudens. Voor As en Oudsbergen volgt dus een aparte facturatie aan de hand van de reële personeelskosten, na afloop van een werkingsjaar.

Tegenover de extra uitgaven staan ook extra inkomsten.

- Ontvangsten retributie aanvraag conformiteitsattest

MJP	AMJP 2022	AMJP 2023	AMJP 2024	AMJP 2025
As		2000 €	2500 €	3000 €
Oudsbergen		4500 €	5000 €	5500 €

De inkomst uit de subsidie door Wonen Vlaanderen kan mogelijk lager uitvallen, omdat de taken van de deskundige lokaal woonbeleid niet langer worden uitgevoerd. Haar projecten worden afgewerkt en afgerond, nadien worden geen nieuwe taken of projecten opgestart. Dit levert mogelijk minder aanvullende acties op binnen het subsidiedossier van IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ, zodat de Vlaamse subsidies mogelijk lager kunnen uitvallen. Binnen het beheerscomité van IGS GAOZ wordt bekeken op welke subsidiabele taken er wel nog kan ingezet worden binnen de voorziene personeelsequipe. Voor 1 juli 2022 dient het voorstel aan het agentschap Wonen Vlaanderen overgemaakt te worden. We voorzien voorlopig eenn vermindering van de subsidies met 16.000 €, maar dat kan in 2023 nog bijgesteld worden op basis van het concrete voorstel dat finaal door Wonen Vlaanderen dient goedgekeurd te worden.

De uitvoering van dit besluit kadert binnen het meerjarenplan:

- beleidsdoelstelling :-
- beleidsdoelstelling omschrijving :-
- actieplan nummer :-
- actieplan omschrijving :-
- actie nummer :-
- actie omschrijving :-

De geraamde uitgave voor het uitvoeren van dit besluit werd opgenomen in de kredieten:

- algemene rekening nummer :-

- algemene rekening omschrijving : -
- beleidsitem nummer : 060099
- beleidsitem omschrijving : -
- investeringsproject : -
- investeringsproject omschrijving : -
- bedrag of raming van het krediet : 2022:€ 1.666,67 - 2023: € 6.666,67 - 2024: € 10.100,00 – 2025 € 10.302,00 – 2026: € 10.508,04

De ontvangsten van de retributie voor het verplicht conformiteitsattest zullen geïnd worden op de algemene rekening 002099.

Stemming. na beraadslaging

Met unanimiteit van stemmen.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt onderstaand reglement 'verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen' gebouwd voor 1981 goed.

Reglement 'verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen' met ingang van 1 januari 2023

Artikel 1: begripsomschrijving: voor de toepassing van dit reglement gelden volgende definities:

Conformiteitsattest (CA): is een officieel document dat de gemeente/stad aflevert en dat aantoonst dat de woning aan de woningkwaliteitsnormen voldoet. In sommige gevallen kan ook Wonen-Vlaanderen een CA afleveren (vermeld in het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 29°).

Conformiteitsonderzoek: om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert de woningcontroleur van de gemeente/stad of van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit. De woning wordt gecontroleerd aan de hand van een technisch verslag (vermeld in het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 30°).

Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid. (vermeld in het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 156°).

Niet-zelfstandige woning of een kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten (vermeld in het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 67°).

Huurwoning: elke woning, die verhuurd is, te huur wordt aangeboden of ter beschikking wordt gesteld, als hoofdverblijfplaats.

Appartement: woning in een gebouw waarin zich minimaal twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden, en die geen duplex is (vermeld in het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 11°).

Houder van het zakelijk recht: de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als

hoofdverblijfplaats verhuurt of ter beschikking stelt (vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 1, artikel 1.7., §1).

Woningcontroleur: voor de definitie van een 'woningcontroleur' verwijzen wij naar het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 152°.

Artikel 2: doel

Het doel is garanderen dat alle huurwoningen ten minstens voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsvereisten, zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen.

Door het proactief screenen van alle huurwoningen worden onveilige, ongezonde en kwaliteitsarme huurwoningen gedetecteerd en kan duurzaam herstel worden opgelegd en mogelijks huisjesmelkers worden opgespoord.

Artikel 3: toepassingsgebied

§1. Voor alle zelfstandige woningen in Oudsbergen gebouwd vóór 1981 die verhuurd worden of te huur of ter beschikking worden gesteld als hoofdverblijfplaats, moet de verhuurder of diegenen die de woning verhuurt of ter beschikking stelt een geldig CA kunnen voorleggen.

§2. Voor de sociale huurwoningen in eigendom van de huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij, geldt de verplichting vanaf 1 januari 2035. Met de woonmaatschappij, die vanaf 1 januari 2023 de eigenaar van deze woningen is, zal een concrete fasering worden uitgewerkt die wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Deze moet afgestemd worden op geplande renovaties en verhuisbewegingen.

Artikel 4: gefaseerde invoering

§1. Deze verplichting wordt op basis van de leeftijd van de huurwoning gefaseerd ingevoerd vanaf 2023.

Fasering: de verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de huurwoning:

werkingsjaar	kadastraal bouwjaar huurwoning	periode aanvraag CA	jaar waarin het CA is verplicht
2022	voorbereidingsjaar		
2023	vóór 1930	1 januari 2023 – 15 oktober 2024	vanaf 1 januari 2025
2024			
2025	vóór 1945	1 januari 2025 – 15 oktober 2026	vanaf 1 januari 2027
2026			
2027	vóór 1961	1 januari 2027 – 15 oktober 2028	vanaf 1 januari 2029
2028			
2029	vóór 1971	1 januari 2029 – 15 oktober 2030	vanaf 1 januari 2031
2030			
2031	vóór 1981	1 januari 2031 – 15 oktober 2032	vanaf 1 januari 2033
2032			
2033			
2034			
2035	verplicht CA: alle sociale huurwoningen gebouwd vóór 1981 vanaf 1 januari 2035		

Artikel 5: procedure en geldigheid

5.1. register

§1. Iedere huurwoning met een geldig CA wordt vanaf 1 januari van het jaar waarin het CA verplicht wordt gesteld, opgenomen in een "register huurwoningen verplicht CA".

§2. Indien de woning niet meer als huurwoning wordt gebruikt, worden de gegevens uit het register geschrapt op vraag van de houder van het zakelijk recht.

5.2. aanvraag

§1. De aanvraag tot controle van de woning en de procedure zelf dient te gebeuren volgens de voorschriften van de Vlaamse Codex Wonen en het retributiereglement van de gemeente Oudsbergen.

§2. De huurder en de verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken en medewerking te verlenen die redelijkerwijze noodzakelijk is om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.

§3. Een woningcontroleur heeft het recht om de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om een conformiteitsonderzoek uit te voeren.

5.3. geldigheidsduur

Het CA heeft een geldigheidsduur van 10 jaar.

5.4 kostprijs

De kostprijs van het CA is vastgelegd door de gemeente in een gemeentelijk retributiereglement.

Artikel 6: sancties

Voor zover wetten, besluiten, decreten, algemene en provinciale reglementen en verordeningen geen andere straffen voorzien, kunnen inbreuken op dit reglement, gepleegd door personen vanaf 16 jaar of door rechtspersonen, gesanctioneerd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie, namelijk een administratieve geldboete. De houder van het zakelijk recht-verhuurder van de woning is verantwoordelijk.

Artikel 7: inwerkingtreding

De verordening verplicht CA treedt in werking vanaf 1 januari 2023 na goedkeuring door de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Artikel 8: afschrift

§1. Een afschrift van dit reglement wordt ter goedkeuring overgemaakt aan de Vlaamse minister van wonen.

§2. Conform artikel 119 Nieuwe Gemeentewet wordt een afschrift van dit reglement toegezonden aan de bestendige deputatie van de provincieraad binnen 48 uren en aan de heer procureur des Konings van het gerechtelijk arrondissement Limburg, evenals aan de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Tongeren en van de politierechtbank Genk. Er wordt ook een elektronisch exemplaar overgemaakt aan de referentiemagistraat GAS.

Artikel 9: bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt zoals voorgeschreven in de artikelen 285 t.e.m. 288 Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt de privacyverklaring met het oog op het toepassen van het reglement verplicht conformiteitsattest goed.

Privacyverklaring reglement verplicht conformiteitsattest

Inhoud

1	<u>Identiteit</u>	12
2	<u>Doel van de verwerking van de persoonsgegevens</u>	12
3	<u>Rechtsgrond</u>	13
4	<u>Rechten van</u>	13
5	<u>Bewaarperiode</u>	13
6	<u>Vertrouwelijkheid</u>	13
7	<u>Overmaken aan derden</u>	13
8	<u>Functionaris gegevensbescherming</u>	13
9	<u>Meer weten</u>	2
10	<u>Wijziging privacyverklaring</u>	2

Datum laatste aanpassing: 01/01/2022

1 Identiteit

IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ heeft verschillende persoonsgegevens nodig met het oog op het toepassen van de verordening en het retributiereglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen in bepaalde situaties binnen het GAOZ-werkingsgebied (Genk/As/Oudsbergen/Zutendaal).

2 Doel van de verwerking van de persoonsgegevens

De gemeenten Genk, As en Oudsbergen willen de kwaliteit van het woningpatrimonium op de huurmarkt verbeteren. Het doel is basisveiligheid en minimumkwaliteit (opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen) van alle huurwoningen gebouwd vóór 1981 tegen 2035 te garanderen. Zo kan het beleid ook de verhuur van slechte woningen tegengaan en vermijdt men huisjesmelkerij.

De persoonsgegevens worden gebruikt om gegevens bij te houden bij:

- het aanschrijven van de eigenaar-verhuurders ter kennisgeving van het reglement en het aanleveren van de nodige documenten;
- het afleveren van een conformiteitsattest na een gunstig woningonderzoek van de huurwoning aan de betrokken eigenaar-verhuurder;
- het aanschrijven van de eigenaar-verhuurder in het kader van het retributiereglement;
- het aanschrijven van de eigenaar-verhuurder omtrent het sanctioneren voor het niet hebben van een conformiteitsattest;
- het handhaven van de woningkwaliteit volgens de Vlaamse Codex Wonen.

De persoonsgegevens omvatten de identificatiegegevens van:

- de verhuurder (naam, adres, telefoonnummer, mailadres);
- de houder van het zakelijk recht (welke gegevens);
- de woning (adres);
- het aantal slaapkamers in de woning.

Bij een appartement, studio of kamer zijn volgende identificatiegegevens nodig van:

- het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- de kamerwoning;
- de kamer(s).

De persoonsgegevens worden opgevraagd bij het AAPD (Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie), via MAGDA-platform (Vlaams Gegevensdelingsplatform) en via VLOK (Vlaams Loket Woningkwaliteit).

3 Rechtsgrond

We verwerken jouw persoonsgegevens op basis van wet- en regelgeving:

- Reglement verplicht conformiteitsattest stad Genk (toepasbaar vanaf 2023);
- Vlaamse Codex Wonen 2021;
- Ministerieel Besluit van 12 december 2019, houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025;
- Ihkvcu acuut gevaar artikel 135 Nieuwe Gemeentewet;
- de bepalingen rond de intergemeentelijke samenwerking volgens de bepalingen uit de oprichtingsakte van 22 februari 2009, gewijzigd bij akte van 6 mei 2019. Wat niet geregeld wordt door de oprichtingsakte, wordt geregeld via het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;
- schriftelijke toestemming van betrokkenen (i.h.k.v. delen van persoonsgegevens aan CAW).
Rechten van personen m.b.t. hun persoonsgegevens
- Je kan je gegevens op elk moment inkijken, verbeteren, vragen om ze te verwijderen (tenzij noodzakelijk voor de toepassing van het reglement) of de verwerking ervan laten beperken.
- Je kan een kopie van je persoonsgegevens vragen.

Stuur daarvoor een e-mail naar info@woningaaz.be

5 Bewaarperiode

Je gegevens worden vernietigd na 10 jaar of na opheffing van het reglement verplicht conformiteitsattest en bij kennisgeving van het niet langer verhuren van de woning of ter beschikking stellen van de huurwoning als hoofdverblijfplaats.

6 Vertrouwelijkheid

We verbinden er ons toe om de veiligheid en het vertrouwelijke karakter van de persoonsgegevens te waarborgen. Deze verwerking gebeurt conform de Europese privacywetgeving, de Algemene Verordening Gegevensbescherming van 27 april 2016.

Dit geldt zowel voor de verwerking door ons zelf, andere betrokken stedelijke diensten als door onze mogelijke onderaannemers (bijvoorbeeld een IT-bedrijf) die deze persoonsgegevens verwerken. Onze medewerkers zijn op de hoogte van de privacyregels.

7 Overmaken aan derden

Als dit noodzakelijk is voor de hoger vermelde doelen, worden je persoonsgegevens doorgegeven aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen (opdrachtgever) of de politiezone CARMA (ihkv veiligheid).

8 Functionaris gegevensbescherming

De stad beschikt over een functionaris voor de gegevensbescherming. De functionaris kijkt erop toe de persoonsgegevens bewaard en verwerkt worden volgens de Europese privacyregelgeving. Hier vind je de contactgegevens van de functionaris gegevensbescherming:

- GENK: informatieveiligheid@genk.be of via het algemeen nummer 089/65 36 00.
- AS: goele.janssen@as.be of via het algemeen nummer 089/39 10 74.
- OUDSBERGEN: privacy@oudsbergen.be of via het algemeen nummer 089/810 100.
- ZUTENDAAL: privacy@zutendaal.be of via het algemeen nummer 089/62 94 20.

9 Meer weten

Voor mee info rond de wijze waarop de stad omgaat met persoonsgegevens en welke u rechten zijn, kan u ook terecht op onze website www.woningaaz.be onder 'Privacy'.

U heeft ook altijd het recht om klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

10 Wijziging privacyverklaring

Toekomstige aanpassingen van deze privacyverklaring kunnen niet worden uitgesloten.

Na elke aanpassing wordt de datum vermeld waarop dit document voor het laatst is bijgewerkt.

Artikel 3

De gemeenteraad keurt het dataregister over de verwerking van gegevens met het oog op het toepassen van het reglement verplicht conformiteitsattest goed.

Dataregister 'verwerking persoonsgegevens'

Meer informatie rond de in te vullen rubrieken vind je onderaan de tabel in de voetnoten.

bestuur (stad en/of OCMW)	Gemeente Oudsbergen
dienst	Wonen – IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ
naam van de verwerking¹	Vermoedenslijst verhuurder - huurwoning vóór 1981 toepassing reglement 'Verplicht conformiteitsattest'
inhoudelijk verantwoordelijke²	Tim Vanbrabant
omschrijving doeleinden³	<p>De gemeenten Genk, As en Oudsbergen willen de kwaliteit van het woningpatrimonium op de huurmarkt verbeteren. Het doel is basisveiligheid en minimumkwaliteit (opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen) van alle huurwoningen gebouwd vóór 1981 tegen 2035 te garanderen. Zo kan het beleid ook de verhuur van slechte woningen tegengaan en vermijdt men huisjesmelkerij.</p> <p>De persoonsgegevens worden gebruikt om gegevens bij te houden bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanschrijven van de eigenaar-verhuurders ter kennisgeving van het reglement en het aanleveren van de nodige documenten; • het afleveren van een conformiteitsattest na een gunstig woningonderzoek van de huurwoning aan de betrokken eigenaar-verhuurder; • het aanschrijven van de eigenaar-verhuurder in het kader van het retributiereglement; • het aanschrijven van de eigenaar-verhuurder omtrent het sanctioneren voor het niet hebben van een conformiteitsattest; • het handhaven van de woningkwaliteit volgens de Vlaamse Codex Wonen.
software-toepassing⁴ (indien van toepassing)	VLOK: is een maatwerk online applicatie (ondersteunt door Wonen Vlaanderen) verplicht te gebruiken door alle actoren binnen de woningkwaliteit (lokale besturen). Een hulpmiddel bij het aanmaken van conformiteitsattesten en het opvolgen van procedures ongeschikt- en onbewoonbaarheid, de gerechtelijke procedure, het opmaken en beheren van conformiteitsattesten en het registreren van onbewoonbaarheidsbesluiten nieuwe

¹ Vat de verwerking samen in één naam: bv. Personeelsadministratie, Sociaal dossier,

² Wie is binnen de dienst de inhoudelijke verantwoordelijke van deze toepassing. Bij wie kunnen we terecht voor meer informatie over deze verwerking en/of het proces waarin deze gegevens worden verwerkt?

³ Beschrijf met welk doel je deze persoonsgegevens verwerkt, welke doel wil je hiermee bereiken?

⁴ Vermeld met welke toepassing of software je deze verwerking doet: bv "Excel, E-aphrodite, 3P, ..."

	gemeentewet.
naam verwerker⁵ -indien van toepassing	nvt
contactgegevens verwerker	nvt
Is er een verwerkingsovereenkomst ⁶?	nvt
hoe is de toegang tot de persoonsgegevens beveiligd (logisch en/of fysiek)⁷ ?	Beveiligd (logisch: via wachtwoord/login, fysiek: geen papieren dossiers)
beveiligingsrollen⁸	Medewerkers van Dienst Wonen kunnen wijzigen. De gebruikers (enkel interne gebruikers van stad Genk) kunnen omgeving.net raadplegen.
is er een auditlog ⁹aanwezig?	Momenteel niet, is wel opgenomen binnen de planning rapporten. VLOK voorziet een specifieke rol 'Auditor' (soorten gebruikersprofielen, rollen en rechten per organisatie). Op termijn zal deze rol van auditor wel rechten hebben om bepaalde rapporten als veiligheidsconsulent te bekijken. Wegens andere prioriteiten zijn de rapporten auditlog nog niet beschikbaar.
wat is de rechtsgrond voor de verwerking ¹⁰	Verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke verplichting: <ul style="list-style-type: none"> - Reglement verplicht conformiteitsattest stad Genk (toepasbaar vanaf 2023); - Vlaamse Codex Wonen 2021; - Ministerieel Besluit 12-12-2019, houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning lokaal woonbeleid periode 2020-2025; - Ihkv acuut gevaar art. 135 NGW; - de bepalingen rond de intergemeentelijke samenwerking volgens de bepalingen uit de oprichtingsakte van 22 februari 2009, gewijzigd bij akte van 6 mei 2019. Wat niet geregeld wordt door de oprichtingsakte, wordt geregeld via het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017; - Schriftelijke toestemming van betrokkenen (ihkv delen van persoonsgegevens aan CAW).
welke persoonsgegevens worden verwerkt en van wie komt deze informatie ?	De persoonsgegevens omvatten de identificatiegegevens van: <ul style="list-style-type: none"> - de verhuurder; - de houder van het zakelijk recht;

⁵ Is er een extern firma die ook verwerkingen op deze gegevens uitvoert (bv die een deel van het proces uitvoert (in opdracht van de stad of het OCMW), worden de gegevens opgeslagen in de Cloud, is er sprake van remote log-in voor onderhoud, worden patches door derden geïnstalleerd, ...)

⁶ Is er met deze externe verwerker een verwerkingsovereenkomst? (dit is dus niet het dienstverleningscontract zelf of een samenwerkingsovereenkomst). Indien er een verwerkingsovereenkomst is opgesteld, voeg dan een kopie ervan toe. Indien neen, dan bekijken we samen verder welke stappen er moeten worden ondernomen

⁷ Logische beveiliging (wachtwoord, multifactorauthenticatie, versleuteling, ...) en fysieke beveiliging (gesloten kast, lokaal, gang ...)

⁸ Welke rollen bestaan er in de softwaretoepassing, bijvoorbeeld "goedkeurder", eindgebruiker", ... Beschrijf voor elke rol apart wat de functionaliteiten (bv. enkel lezen, lezen en wijzigen, ...) zijn, m.a.w. wat kan en mag een persoon met deze rol?

⁹ Worden al de verwerkingen geregistreerd: m.a.w. kunnen we zien wie wanneer welke persoonsgegevens heeft gelezen, aangepast, aangemaakt, verwijderd, ...?

¹⁰ Wat is de rechtsgrond waardoor je deze verwerking mag doen. Keuze uit

- Betrokkene heeft toestemming gegeven (zo ja, waaruit blijkt dat?)
- Verwerking is noodzakelijk voor de uitvoering van een overeenkomst (vermeld dan ook die overeenkomst en voeg er een kopie van toe)
- Verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting (vermeld dan ook de specifieke wet, decreet ...)
- Verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van gemeentelijk belang (zo ja, voeg dan het besluit toe waarin dit door het CBS/GR, VB/RMW werd goedgekeurd)

	<ul style="list-style-type: none"> - de woning; - het aantal slaapkamers in de woning. <p>Bij een appartement, studio of kamer zijn volgende identificatiegegevens nodig van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt; - de kamerwoning; - de kamer(s). <p>De persoonsgegevens worden opgevraagd bij het AAPD (Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie), via MAGDA-platform (Vlaams Gegevensdelingsplatform) en via VLOK (Vlaams Loket Woningkwaliteit).</p>
van wie worden de persoonsgegevens verwerkt (beschrijving categorieën betrokkenen)	Doelgroep: huurder/verhuurder, het verplicht CA wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de huurwoning (woningpatrimonium Genk).
zijn de rechten van de betrokkene m.b.t. deze verwerking aan hen meegedeeld? ¹¹	<p>Ja (zal voorzien worden op de website www.woneningaoz.be)</p> <p>De gemeenten Genk, As, Oudsbergen en Zutendaal werken samen rond lokaal woonbeleid. Hiervoor is een interlokale vereniging opgericht (IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ, opgericht bij akte op 22 februari 2009 en aangepast bij akte op 14 mei 2019 naar aanleiding van de fusie tussen Meeuwen-Gruitrode en Opglabbeek). De 4 gemeenten financieren de werking van deze interlokale vereniging. De interlokale vereniging ontvangt voor haar werkingskosten subsidies van de Vlaamse overheid. Deze middelen moet de interlokale vereniging periodiek aanvragen. Via de deelname aan de intergemeentelijke vereniging en via de goedkeuring van de subsidieaanvraag door de gemeenteraad verklaart elke deelnemende gemeente zich akkoord met de inhoud van het BVR Lokaal Woonbeleid van 16 november 2018 en verbindt elke deelnemende gemeente zich tot het naleven en uitvoeren van de bepalingen ervan voor de periode 2020-2025..</p>
wie heeft allemaal toegang, wie kan allemaal aan deze gegevens (categorieën ontvangers) ?	Enkel dossierbehandelaars van IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ.
*doorgifte van deze gegevens aan derden ¹²	Als dit noodzakelijk is voor de hoger vermelde doelen, worden de persoonsgegevens doorgegeven aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen (opdrachtgever) of de politiezone CARMA (ihkv veiligheid).
*bewaartermijn¹³	10 jaar (het conformiteitsattest is 10 jaar geldig).

Artikel 4

Tegen dit besluit kan een klacht worden ingediend bij de toezichthoudende overheid. Deze klacht moet ingediend worden binnen een periode van 30 dagen die volgt op de dag van de bekendmaking van dit besluit op de website van de gemeente Oudsbergen.

¹¹ Hebben we aan de betrokkene helder uitgelegd waarom we deze verwerking doen? Hoe hebben we dit uitgelegd? (bv. door toevoegen van een clausule met uitleg bij het verzamelen van de persoonsgegevens, via een brochure, op de website ?

¹² Worden deze gegevens verder doorgegeven aan anderen buiten de stad/OCMW? Ook buiten de EU ?

¹³ Hoe lang worden de gegevens bewaard? Geef een termijn op of de criteria waarop je je baseert om deze gegevens te verwijderen na verloop van tijd.

De klacht kan via een aangetekend schrijven gericht worden aan:

Agentschap Binnenlands Bestuur
VAC Herman Teirlinck Brussel
Havenlaan 88, bus 70
1000 Brussel

De klacht kan ook via een aangetekend e-mail verstuurd worden naar: binnenland@vlaanderen.be

Artikel 5

Dit besluit wordt overeenkomstig de bepalingen uit artikels 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur bekendgemaakt op de website van de gemeente Oudsbergen.

De gemeenteraad bezorgt een afschrift van dit besluit aan:

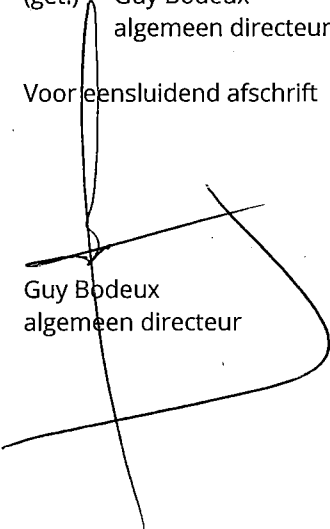
- IGS GAOZ woonbeleid - info@woningaoz.be

Namens de gemeenteraad

(get.) Guy Bodeux
algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift

Guy Bodeux
algemeen directeur



(get.) Marco Goossens
voorzitter

Marco Goossens
voorzitter

