



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

openbare zitting van: 24/04/2025
aanwezig: Michel Creemers, voorzitter;
René Leyssen, Frans Heijlen, Ilse Wevers, Lieve Dierickx, Jo Seutens, Leo Haex, Marco Goossens, Hanne Schrooten, Jan Schonkeren, Renaud Hamal, Fabian Spreeuwers, Frieda Gijbels, An Knoops, Jorn Neyens, Ilse Hindriks, Katrien Croisiaux, Krisje Vandael, Joke Geerits, Andy Cardeynaels, Katrien Leurs, Joyce Bongaerts, Robbe Dreezen, Lize Dautzenberg, Sanne Creemers, Marijke Essers, Viviane Bosmans, raadsleden;
en Joris Neyens, waarnemend algemeen directeur

Goedkeuring van het aangepast reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen gebouwd vóór 1981 en voor kamerwoningen bestemd als hoofdverblijfplaats.

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

Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten

Op 23 mei 2022 werd het reglement houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor huurwoningen gebouwd vóór 1981 (met ingang van 1 januari 2023) door de gemeenteraad van Oudsbergen goedgekeurd (BD.22.0619).

Op 17 december 2024 keurde de gemeenteraad van Genk het reglement voor kamerwoningen bestemd als hoofdverblijfplaats (met ingang van 1 januari 2025) goed. Om de beleidsvisie rond kamerwoningen bestemd als hoofdverblijfplaats volledig door te voeren, was nog een aanpassing van het reglement houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor huurwoningen gebouwd vóór 1981 nodig.

Dit omwille van 2 redenen:

- Initieel werden de kamerwoningen die gebruikt worden als hoofdverblijfplaats vrijgesteld van een conformiteitsattest, omdat er een volledige screening is van het gebouw bij het verlenen van een uitbatingsvergunning. Ondertussen kregen deze kamers een eigen kamernummer in het bevolkingsregister en kunnen zij een huursubsidie toegekend krijgen. Dat gebeurt frequent, omdat dak- en thuislozen regelmatig naar een kamer verhuizen. Dan is het nodig om a priori al een conformiteitsattest te hebben, hetgeen een vereiste is voor de toekenning van een huursubsidie. IGS GAOZ zal dus bij elke vernieuwing van een uitbatingsvergunning ook een conformiteitsattest voorzien voor de kamerwoningen. Kamers voor gebruik als hoofdverblijfplaats mogen dus niet langer vrijgesteld worden van het conformiteitsattest.
- Uit de evaluatie van het buurtopbouwwerk uit 2022 bleek dat het aangewezen is de kwaliteit van de kamers strikter op te volgen. Het kamerreglement legt een uitbatingsvergunning op, die 5 jaar geldig is. De duur van het conformiteitsattest wordt om die reden ook beperkt tot 5 jaar, zodat beide onderzoeken samen worden uitgevoerd.

Op 16 december 2024 nam het college van burgemeester en schepenen van Oudsbergen kennis van het reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen gebouwd vóór 1981 en voor kamerwoningen bestemd als hoofdverblijfplaats (met ingang van 1 januari 2025) (BD.24.1927).

Na het bekomen van het verplicht inwinnen van het advies van Wonen werden nog enkele kleine aanpassingen toegevoegd en nog een motivatie toegevoegd voor de verschillende uitzonderingsregimes.

Op 12 februari 2025 werd het advies (niet-bindend) door Wonen in Vlaanderen aangeleverd.

Omdat de gemeenten As en Oudsbergen geen kamerreglement hebben, is deze aanpassing enkel geldig voor Genk.

Omdat het reglement verplicht conformiteitsattest opgemaakt is voor de gemeenten Genk, As en Oudsbergen dienen de wijzigingen in het reglement door al deze gemeenten te worden goedgekeurd.

Argumentatie

Op 27 juni 2022 heeft de gemeenteraad het "Subsidiedossier IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ 2023- 2025" goedgekeurd (BD.22.0922). In het kader hiervan heeft de stad Genk een engagementsverklaring aangegaan om een reglement op te maken, te implementeren en toe te passen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt in bepaalde situaties. De stad Genk wenst dit concreet toe te passen voor de conformiteitsattesten voor kamerwoningen. Het gewijzigde kamerreglement, dat op 29 oktober 2024 door het schepencollege van Genk principieel werd goedgekeurd en op 17 december 2024 door de gemeenteraad van Genk, bevat een beperking van de geldigheidsduur van de uitbatingsvergunning. De stad Genk wenst ook het conformiteitsattest voor de kamerwoning uit te reiken, wanneer de kamers conform de minimale kwaliteitsnormen zijn bevonden. De keuze om de geldigheidsduur van de uitbatingsvergunning én het conformiteitsattest voor kamerwoningen bestemd als hoofdverblijfplaats terug te brengen tot 5 jaar heeft verschillende redenen:

- Met de gewijzigde regelgeving voor huursubsidie en huurpremie kunnen bewoners van kamerwoningen bestemd als hoofdverblijfplaats in aanmerking komen voor één van de premies. Er moet bij de aanvraag aangetoond worden dat de kamerwoning voldoet aan alle minimale kwaliteitsnormen, zoals bepaald in de VCW. Dit kan bewezen worden aan de hand van een geldig conformiteitsattest. Dit is erg relevant voor kamerwoningen. De huursubsidie wordt immers toegekend bij een verhuisbeweging naar een conforme woning vanuit ofwel een niet-conforme woning of een situatie van dak- en thuisloosheid. Kamers zijn vaak de eerste woonvorm waar mensen die (tijdelijk) dak en thuisloos zijn geweest kunnen instromen. Er gebeuren dus regelmatig aanvragen voor een huursubsidie op een kamerwoning.
- De doelgroep, die in kamerwoningen (logementen) huisvest, heeft regelmatig een intensief en soms problematisch woongedrag. Dit maakt dat deze panden meer schade oplopen tijdens de verhuur. Regelmatig is de huurschade dermate ernstig waardoor de woonkwaliteit in het gedrang komt. Door de geldigheidsduur te beperken tot 5 jaar kan de woonkwaliteit strikter worden opgevolgd.
- Het terugbrengen van de geldigheidsduur zal meer frequente controles van IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ vergen. Hiermee zal rekening gehouden worden in de personeelsplanning.
- Het is aangewezen om de geldigheidsduur van de uitbatingsvergunning gelijk te zetten met die van het conformiteitsattest. De uitbatingsvergunningen die reeds werden verleend vóór de inwerkingtreding van het nieuwe reglement zullen als lopende vergunningen worden beschouwd. Deze blijven van kracht zolang er geen nieuwe controles zijn uitgevoerd gebaseerd op het nieuwe reglement.

De vrijstelling van de retributie voor kamerwoningen en kamers zal enkel in het kader van het verkrijgen van de uitbatingsvergunning worden behouden. Voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in het kader van alle andere kwaliteitsprocedures (vb procedure ongeschikt en/of onbewoonbaar, verplicht conformiteitsattest) wordt wel een retributie gevraagd. Dit omdat de stad Genk de drempel tot het aanvragen van een conformiteitsattest zo laag mogelijk wil houden, zodat de sociale rechten (i.c. huursubsidie / huurpremie) van de meest kwetsbare bewoners ondersteund worden.

Voor dit ontwerpreglement werd een verplicht, niet-bindend advies ingewonnen bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen. Naar aanleiding van dit aangeleverde advies op 12 februari 2025 werd het reglement aangepast en werd een uitgebreide motivatie toegevoegd.

De extra motivatie voor het reglement verplicht conformiteitsattest, de risico-analyse van het conformiteitsattest GAOZ en de nota van Stebo over de evaluatie van de logementswoningen zijn als bijlagen toegevoegd aan de nota.

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:

Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

BVR subsidiëring IGS-projecten ter ondersteuning lokaal woonbeleid 2023-2025 dd. 13 december 2022.

Ministerieel Besluit toekenning subsidie IGS GAOZ 2023-2025 dd. 14 december 2022.

Statuten van de interlokale vereniging Lokaal Woonbeleid GAOZ dd. 22 januari 2019.

Adviezen en inspraak

Voor dit ontwerpreglement heeft IGS GAOZ Woonbeleid een verplicht, niet-bindend advies ingewonnen bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

Het Agentschap Wonen in Vlaanderen heeft op 12 februari 2025 een niet-bindend advies uitgebracht, met volgende aandachtspunten:

- Definities correct weergeven en verwijzen naar de juiste artikels;
- Toepassingsgebied (artikel 3) verder uitwerken;
- Er kan niet langer een vergoeding gevraagd worden voor het afleveren van een conformiteitsattest, maar voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek;
- Hoofdelijkheid voorzien bij GAS-boete;
- Motivatie toevoegen voor uitzonderingsregimes.

Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen

Dit besluit heeft geen onmiddellijke financiële implicaties voor de gemeente Oudsbergen. Wel dient de extra taaklast vanwege de frequentere controles meegenomen te worden binnen de beschikbare capaciteit van IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ. Deze dient in 2025 bepaald te worden in functie van het nieuwe subsidiedossier en meerjarig beleidsplan.

Visum

De uitvoering van dit besluit valt niet onder de visumplicht van de financieel directeur.

Stemming, na beraadslaging

Met unanimité van stemmen.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad heft het 'aangepast reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen gebouwd vóór 1981' dat werd goedgekeurd op 23 mei 2022 op.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt onderstaand 'Reglement voor huurwoningen gebouwd vóór 1981 en voor kamerwoningen bestemd als hoofdverblijfplaats', met ingang van 1 mei 2025, goed.

Reglement voor huurwoningen gebouwd vóór 1981 en voor kamerwoningen bestemd als hoofdverblijfplaats

Artikel 1: Begripsomschrijving:

Voor de toepassing van dit reglement gelden volgende definities:

Conformiteitsattest (verder in het reglement afgekort als CA): Het attest vermeld in art. 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Conformiteitsonderzoek: Het onderzoek vermeld in artikel 3.4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

Niet-zelfstandige woning of een kamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (vermeld in art. 1.3 §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Een kamerwoning: Elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten (vermeld in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 1.2, 67°).

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

Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning (vermeld in art. 1.3, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

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: Toepassingsgebied

§1. Voor alle zelfstandige woningen in Genk, As en Oudsbergen gebouwd vóór 1981 die verhuurd worden of te huur of ter beschikking worden gesteld als hoofdverblijfplaats, moet de houder van het zakelijk recht, (onder)verhuurder of ter beschikkingsteller een geldig CA kunnen voorleggen, volgens de gefaseerde invoering vermeld in artikel 4.

Bij verhuur moet het conformiteitsattest ten laatste aanwezig zijn op de dag dat de huurovereenkomst wordt ondertekend. Bij terbeschikkingstelling moet het conformiteitsattest ten laatste op de eerste dag van de terbeschikkingstelling beschikbaar zijn. In geval van te huurstelling moet het conformiteitsattest op de eerste dag van de te huurstelling aanwezig zijn.

§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.

§3. Voor alle kamerwoningen en kamers in Genk, As en Oudsbergen die verhuurd worden of te huur of ter beschikking worden gesteld als hoofdverblijfplaats, moet de houder van het zakelijk recht, (onder)verhuurder of ter beschikkingsteller een geldig CA kunnen voorleggen.

Bij verhuur moet het conformiteitsattest aanwezig zijn op de dag dat de huurovereenkomst wordt ondertekend (bij hernieuwing van de uitbatingsvergunning ten laatste op 1 januari 2030). Bij terbeschikkingstelling moet het conformiteitsattest ten laatste op de eerste dag van de terbeschikkingstelling beschikbaar zijn. In geval van te huurstelling moet het conformiteitsattest op de eerste dag van de te huurstelling aanwezig zijn.

Artikel 3: Gefaseerde invoering

§1. Deze verplichting wordt op basis van de leeftijd van de zelfstandige woning gefaseerd ingevoerd vanaf 2023, behalve voor kamerwoningen en kamers.

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

wer- kings- jaar	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	vanaf 1 januari 2035 verplicht CA voor alle sociale huurwoningen gebouwd vóór 1981 in eigendom van de woonmaatschappij		

§ 2. De verplichting wordt voor kamers en kamerwoningen ingevoerd bij de eerstvolgende aanvraag van een uitbatingsvergunning.

Artikel 4: Procedure en geldigheid

4.1. 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.

4.2. Geldigheidsduur

Het CA heeft een geldigheidsduur van 10 jaar voor alle zelfstandige woningen in Genk, As en Oudsbergen gebouwd vóór 1981 én de sociale huurwoningen in eigendom van de woonmaatschappij. Het CA heeft een geldigheidsduur van 5 jaar voor alle kamerwoningen en kamers bestemd als hoofdverblijfplaats in Genk.

4.3. Kostprijs

De kostprijs van het CA-onderzoek is vastgelegd door de stad/gemeente in een stedelijk/gemeentelijk retributiereglement.

Artikel 5: Sancties

Voor zover wetten, besluiten, decreten, algemene en provinciale reglementen en verordeningen geen andere straffen voorzien, kunnen inbreuken op artikel 3 van 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. In geval er meerdere verhuurders zijn, zijn deze hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de betaling van de gemeentelijke administratieve sanctie.

Artikel 6: Inwerkingtreding

Het reglement verplicht CA treedt na goedkeuring door de gemeenteraad in werking vanaf 1 mei 2025. Het reglement verplicht CA goedgekeurd door de gemeenteraad op 24-05-2022 en door de minister voorwaardelijk op 14-03-2022 wordt met het huidige reglement opgeheven.

Artikel 7: Afschrift

§1. Een afschrift van dit reglement wordt voor voorafgaand advies overgemaakt aan de Vlaamse minister van Wonen.

§2. Conform artikel 119 Nieuwe Gemeentewet wordt een afschrift van dit reglement overgemaakt aan de Bestendige Deputatie, de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Tongeren en de griffie van de politierechtbank Genk. Er wordt ook een elektronisch exemplaar overgemaakt aan de referentiemagistraat GAS.

Artikel 8: Bekendmaking

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

Artikel 3

De gemeenteraad zal de uitvoering van dit reglement voorleggen binnen het intergemeentelijk woonproject IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ, in het kader van de indiening van een nieuw subsidiedossier.

Artikel 4

Iedereen kan tegen dit besluit een klacht indienen 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.

Dit kan door het klachtenformulier in te vullen op <https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/dien-een-klacht-in>, of door een aangetekende brief te schrijven naar:

Agentschap Binnenlands Bestuur
Koning Albert II laan 15, bus 215
1210 Brussel

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 Lokaal Woonbeleid GAOZ.

Namens de gemeenteraad

(get.) Joris Neyens
waarnemend algemeen directeur

(get.) Michel Creemers
voorzitter

Voor eensluidend afschrift



Joris Neyens
waarnemend algemeen directeur



Ilse Wevers
burgemeester