

Kwaliteitsvolle huurwoningen garanderen via het verplicht conformiteitsattest

Erpe-Mere
natuurlijk verbonden

Waarom…

- Wel:
  - Verouderd, onaangepast patrimonium
    - Ongeveer 9,000 woongelegenheden waarvan ruim de helft ouder is dan 50 jaar (StatBel kadastrale statistiek 2018)
    - Renovatiegraad: de laatste 20 jaar werden een kleine 1,000 woningen grondig (met bouwvergunning) gerenoveerd
  - Een conformiteitsattest toont aan dat de woning veilig en gezond is, en voorzien is van basiscomfort
  - Woningen met een conformiteitsattest kunnen gepromoot worden (voordeel verhuurder)
  - Rechtstreeks contact met eigenaars en huurders: informeren over betaalbaar wonen, energie, premies….
  - Je geraakt binnen in huizen die anders gesloten zouden blijven (meest kwetsbare huurders)
  - Een conformiteitsattest bij de aanvang van de verhuur geeft extra bescherming aan de verhuurders bij procedures voor de vrederechter
- Niet
  - Werklast: ca. 1,000 woningen worden niet bewoond door de eigenaar, schatting ca. 40 dossiers om jaarlijks op te volgen
  - Eigenaars de kans geven gebreken aan te pakken vergt veel tijd
  - Perceptie bij eigenaars
  - Moeilijke opsporing huursituaties

10/2016



11/2016 Ontwerp reglement (Geraardsbergen / wonen-Vlaanderen)

12/2016 Reglement en implementatieplan op CBS, voorstelling aan de fracties

01/2017 Vaststelling reglement gemeenteraad

02/2017
03/2016
04/2017
05/2017 Voorwaardelijke goedkeuring Minister van Wonen

06/2017 Opleiding GAS-vaststeller

07/2017

08/2017

09/2017 Goedkeuring reglement, politiereglement, aanduiding GAS-vaststeller gemeenteraad

10/2017 Infoavond (persoonlijke uitnodiging alle verhuurders) / start positieve campagne
via de gemeentekanalen, pers, mailing naar eigenaars, immokantoren & koepels, SHM, SVK, politie, notarissen, welzijnsschakel

11/2017

12/2017

01/2018



Erpe-Mere
natuurlijk verbonden

Het reglement

- De eigenaar moet sinds 1 januari 2018 bij een nieuwe verhuur of terbeschikkingstelling een conformiteitsattest kunnen voorleggen
- Gefaseerde invoering
  - 1 januari 2018 = voor woningen met een eerste ingebruikname in 1948 en eerder
  - 1 januari 2021 = voor woningen met een eerste ingebruikname in 1971 en eerder
  - 1 januari 2024 = voor woningen met een eerste ingebruikname in 1994 en eerder
  - 1 januari 2026 voor alle huurwoningen ouder dan 20 jaar
- Gratis controle en attest
- 10 jaar geldig tot 7 strafpunten, 5 jaar bij 8 tot 14 strafpunten
- GAS-boete
- Eventueel oo-procedure

Erpe-Mere
natuurlijk verbonden

Stand van zaken

- Procedure
  - Opsporing huursituaties vooral via dienst Bevolking + bevraging huurmarkt
  - Uitspitten lijst verhuisbewegingen iedere 6 maanden
  - Aanschrijven en opvolgen van wie de woningcontrole niet spontaan aanvroeg
  - Begeleiden bij gebreken: vb. ontbreken rookmelder, geen onderverluchting…
  - Stedenbouw: opvolgen eventuele opsplitsingen zonder vergunning, ontbreken woonfunctie…
- Cijfers sinds 1/1/2018
  - 25 conformiteitsattesten uitgereikt
  - 18 dossiers onder begeleiding
  - 1 onbewoonbaarheidsverklaring, 3 procedures oo lopend
  - 1 GAS procedure
- Werkpunten
  - Opsporing huursituaties is erg omslachtig
  - Bestraffing & frequentie
  - Promotie conforme woningen (vb. gratis promotie op een website…)