

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 30 NOVEMBER 2020.

Aanwezig : MM EVRARD Sandy, burgemeester-voorzitter; DEVELTER Kim, HELLEM Maïté, VERDRU Mélanie, schepenen; TANCRE Guy, GHESQUIERE Chantal, VERAMME Kristof, LIPPINOIS Alien, WYBO Evelyne, gemeenteraadsleden; FLORISSOONE Patrick, algemeen directeur.

Punt 14 van de dagorde : Goedkeuring van een gemeentelijk reglement op het toekennen van een kwaliteitslabel voor private huurwoningen.

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid de artikelen 40, 41, 279, 285 §1, 286 §1, 287, 288 en 330;

Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen 2021, inzonderheid boek 3 Woningkwaliteitsbewaking;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat Mesen samen met Wervik en Menen deel uitmaakt van het intergemeentelijk project "kwalitatief wonen in de grensstreek";

Overwegende dat het subsidiedossier van dit intergemeentelijk project voor de periode 2020-2025 de actie omvat waarbij we in Mesen de mogelijkheid voor een kwaliteitslabel voor private huurwoningen onderzoeken en een actie opzetten om het gebruik van het conformiteitsattest te promoten;

Overwegende dat het doel van het kwaliteitslabel is om enerzijds het conformiteitsattest bekender te maken. En de private verhuurders te overtuigen om een conformiteitsattest proactief aan te vragen;

Gezien het ontwerp van gemeentelijk reglement op het toekennen van een kwaliteitslabel voor private huurwoningen.

Gelet op de bespreking van dit ontwerp in het lokaal woonoverleg te Mesen op 23 oktober 2020, waar een positief advies omtrent dit ontwerp werd uitgebracht;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Na beraadslaging;

B E S L U I T eenparig :

Art. 1 : Er wordt een gemeentelijk reglement vastgesteld op het toekennen van een kwaliteitslabel voor private huurwoningen.

Art. 2 : Definities.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Huurwoning: alle woningen in Mesen die op de private huurmarkt rechtstreeks verhuurd worden aan particulieren.
- Conformiteitsattest: een attest afgeleverd door de burgemeester voor een woning die voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Dit attest is geldig voor een periode van 10 jaar.
- Retributie : een heffing die de overheid oplegt voor het leveren van een individuele dienst. Het conformiteitsattest wordt tegen een retributie van € 90 afgeleverd wanneer de eigenaar-verhuurder inspanningen levert om de gebreken van de huurwoning onder de 7 kleine gebreken categorie I te brengen. Indien de eigenaar de gebreken wegwerkt tot een kwaliteitslabel ontvangt hij een gratis conformiteitsattest.
- Kwaliteitslabel: een bijkomende erkenning / attest afgeleverd door de stad, enkel voor huurwoningen die 0 tot 2 kleine gebreken van categorie I scoren. Dit attest is geldig voor een periode van 10 jaar. Woningen met een kwaliteitslabel worden vrijgesteld van de retributie van € 90.
- Vooronderzoek: de technisch medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking doen een vooronderzoek ter plaatse en stellen aan de hand van een technisch verslag eventuele gebreken aan de woning vast.

- Intentieverklaring: tussen de eigenaar-verhuurder en het stadsbestuur wordt een intentieverklaring getekend. Hierin gaat de eigenaar-verhuurder akkoord dat de technisch medewerkers de woning zullen controleren en een technisch verslag zullen opstellen. De vastgestelde gebreken dienen weggewerkt te worden door de eigenaar-verhuurder. Na wegwerken van de gebreken wordt de woning conform verklaard doormiddel van het afleveren van een conformiteitsattest.
- Hercontrole: na uitvoering van de werkzaamheden stelt de technisch medewerker vast of alle vastgestelde gebreken weggewerkt zijn.

Art. 3 : Doel.

Het kwaliteitslabel is een erkenning, afgeleverd door het stadsbestuur, voor kwalitatieve private huurwoningen.

Art. 4 : Kostprijs.

Het kwaliteitslabel wordt kosteloos afgeleverd wanneer de woning 0 tot 2 kleine gebreken van categorie I scoort. Wanneer de woning tussen de 3 en 6 kleine gebreken van categorie I scoort dient een retributie van € 90 betaald te worden.

Art. 5 : Aanvraag.

Het kwaliteitslabel kan aangevraagd worden door de eigenaar-verhuurder of wordt op initiatief van de stad uitgereikt als de woning op het einde van de woningkwaliteitsprocedure aan de voorwaarden van het kwaliteitslabel voldoet.

Art. 6 : Voorwaarde.

Om in aanmerking te komen voor het kwaliteitslabel moet de woning beschikken over een geldig conformiteitsattest met maximaal 2 kleine gebreken van categorie I resterend.

Art. 7 : Procedure.

Indien het kwaliteitslabel wordt aangevraagd door de eigenaar-verhuurder, wordt binnen de 30 kalenderdagen een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door de technisch medewerker van de intergemeentelijke samenwerking.

Het kwaliteitslabel voor private huurwoningen wordt uitgereikt binnen de 30 kalenderdagen na het woningkwaliteitsonderzoek waarin wordt vastgesteld dat de woning aan alle voorwaarden voldoet.

De gemeente behoudt zich het recht om administratief op te treden, indien tijdens het woningkwaliteitsonderzoek inbreuken worden vastgesteld op de woningnormen, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen.

Art. 8 : Inwerkingtreding.

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2021.

Art. 9 : Dit reglement wordt ter kennis gebracht van de toezichthoudende overheid en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285 t/m 288 van het Decreet Lokaal Bestuur

=====

Gedaan te Mesen, op 30 november 2020,
Namens de Gemeenteraad,

De algemeen directeur,
(get.) Patrick FLORISSOONE

De voorzitter van de gemeenteraad,
(get.) Sandy EVRARD

Voor eensluidend uittreksel,

De algemeen directeur,

De burgemeester,



Patrick FLORISSOONE

Sandy EVRARD – MNZM