

Afsprakenkader over conformiteitsonderzoeken in woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname

Tussen:

- het intergemeentelijk samenwerkingsverband Lokaal Woonbeleid Woonwijzer Waasland (Interwaas)
- de gemeente / de gemeenten Lokeren, Moerbeke en Waasmunster
- de woonmaatschappij Tuinwijk en
- de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen.

1. Doelstelling

Conform artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet elke woning, gelegen in het Vlaamse gewest, voldoen aan de minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Dit afsprakenkader gaat over de woningen die een woonmaatschappij inhuurt op de private huurmarkt. De woonmaatschappijen hebben een centrale rol binnen het streven naar meer betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen op de private huurmarkt. De kwaliteit van een woning is dan ook een belangrijk element tijdens de onderhandelingen met een eigenaar over een mogelijke inhuurname. Het is belangrijk dat de woonmaatschappij om deze onderhandelingen te kunnen afsluiten beschikt over een goede, onafhankelijke en objectieve inschatting van de kwaliteit van de aangeboden woning.

De intergemeentelijke samenwerkingsprojecten Lokaal Woonbeleid, de gemeenten en de Vlaamse overheid hebben een gedeelde bevoegdheid en verantwoordelijkheid in het woningkwaliteitsbeleid. Door de krachten te bundelen kan de woningkwaliteit op de huurmarkt aanzienlijk verbeteren. Daarom engageert het intergemeentelijk samenwerkingsproject zich ertoe systematisch en op korte termijn conformiteitsonderzoeken uit te voeren in de private huurwoningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij. De gemeente beslist op basis van de vaststellingen van het intergemeentelijk project over de afgifte van het conformiteitsattest. De woonmaatschappij verbindt er zich toe om systematisch conformiteitsonderzoeken aan te vragen voor de private huurwoningen die te huur worden aangeboden, enkel conform bevonden woningen te verhuren, de eigenaars te ondersteunen inzake woningkwaliteit en hen de weg te wijzen naar bestaande gemeentelijke en gewestelijke premiestelsels. De Vlaamse overheid zorgt tenslotte voor een omkadering afgestemd op de lokale behoeften, bijvoorbeeld door vormingen en bijscholingen te organiseren of mee te werken aan informatiesessies voor eigenaars-verhuurders.

2. Engagements woonmaatschappij

De woonmaatschappij informeert de eigenaar bij aanvang van het traject over de algemene woningkwaliteitsnormen en de verwachtingen van de in te huren woningen. De woonmaatschappij informeert de eigenaar bovendien grondig over de maatregelen die de gemeente kan nemen als de woning na plaatsbezoek en op basis van het conformiteitsonderzoek niet-conform werd bevonden.

De woonmaatschappij verbindt er zich toe aan het intergemeentelijk samenwerkingsproject een conformiteitsonderzoek aan te vragen voor elke woning die te huur wordt aangeboden met het

oog op nieuwe inhuurname, voor zover de woonmaatschappij er na een beperkt eigen plaatsbezoek in geïnteresseerd is.

Als er volgens de bevindingen van het intergemeentelijk project verbeterings- of herstellingswerken moeten worden uitgevoerd aan de aangeboden woning, wijst de woonmaatschappij de eigenaar op de bestaande gemeentelijke en gewestelijke premiestelsels en ondersteunt hem bij het doorlopen van de aanvraagprocedures.

De woonmaatschappij verhuurt alleen conforme woningen.

3. Engagements intergemeentelijk samenwerkingsverband Lokaal Woonbeleid (IGS)

Het IGS verbindt er zich toe binnen 15 dagen in te gaan op een aanvraag tot conformiteitsonderzoek van de woonmaatschappij. Het IGS maakt daartoe gebruik van het model van het "Technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen", zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering. Dat model is beschikbaar op:

<https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/conformiteitsonderzoek-en-technisch-verslag>

Het IGS geeft onmiddellijk, mondeling of via mail, feedback over de resultaten van het conformiteitsonderzoek. Het technisch verslag wordt uiterlijk 5 dagen (*af te spreken, max.5 werkdagen*) na het conformiteitsonderzoek bezorgd aan de woonmaatschappij en de eigenaar.

Als de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar werd bevonden, geeft het IGS via het technisch verslag en het foto verslag advies over de noodzakelijke verbeterings- en herstellingswerken. Het IGS deelt in het begeleidend schrijven meteen een datum voor hercontrole mee.

Als het IGS bij een concrete aanvraag vaststelt dat ze geen conformiteitsonderzoek kan uitvoeren binnen de afgesproken termijn, verwittigt ze onmiddellijk de woonmaatschappij en Wonen in Vlaanderen (cf. contactgegevens in bijlage).

4. Engagements gemeenten:

Als de woning conform wordt bevonden, bezorgt de gemeente de eigenaar een conformiteitsattest aan het tarief volgens de gemeentelijke retributiereglementen. Een kopie wordt overgemaakt aan de woonmaatschappij.

De gemeente brengt het IGS en Wonen in Vlaanderen via VLOK op de hoogte als er een conformiteitsattest wordt uitgereikt.

Als de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar werd bevonden en de eigenaar weigert om de nodige verbeterings- en herstellingswerken uit te voeren, start de gemeente de waarschuwingsprocedure of de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op van zodra er in de woning een inschrijving is.

5. Procedure voor aanvraag en uitvoering conformiteitsonderzoek

Stap 1: Conformiteitsonderzoek aanvragen

De woonmaatschappij neemt, conform de afspraken vermeld onder punt 2, contact op met het IGS met het oog op het controleren van de woningkwaliteit van een aangeboden woning. Ze doet dat door te mailen naar huisvesting@lokeren.be en/of woningkwaliteit@interwaas.be.

Volgende gegevens worden bij de aanvraag zeker meegedeeld:

- adres van de woning + indien nodig duidelijke omschrijving van de exacte locatie van de aangeboden woningentiteit;
- mogelijkheden om deze te bezichtigen. De woonmaatschappij beschikt over de sleutel van de woning of zorgt voor een afspraak met de eigenaar.
- contactgegevens van de eigenaar;

De contactpersonen van het IGS, de woonmaatschappij, de gemeente(n) en Wonen in Vlaanderen en hun coördinaten zijn terug te vinden in de bijlage bij dit afsprakenkader.

Stap 2: Conformiteitsonderzoek inplannen

Het IGS staat in voor het inplannen van het conformiteitsonderzoek:

- Conformiteitsonderzoek toewijzen aan een woningcontroleur;
- Contact opnemen met de woonmaatschappij teneinde een tijdstip voor het onderzoek ter plaatse vast te leggen;
- De woonmaatschappij informeren over tijdstip onderzoek.

Stap 3: Conformiteitsonderzoek uitvoeren

De woonmaatschappij is in principe aanwezig bij het conformiteitsonderzoek.

Het IGS controleert of de aangeboden woning voldoet aan de minimale gewestelijke woningkwaliteitsvereisten (Technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek te raadplegen op: <https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/conformiteitsonderzoek-en-technisch-verslag>

Tuinwijk vraagt daarnaast ook de stedenbouwkundige voorschriften op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de stedelijke verordening na.

Woonwijzer Waasland controleert daarnaast ook de aangepast- en toegankelijkheid van de woning (teneinde vast te stellen of de woning voldoet aan de voorwaarden van art. 4, §2 van het BVR van 2/02/2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders).

Stap 4: Technisch verslag opstellen en de woonmaatschappij informeren over resultaat

Het IGS maakt een technisch verslag op binnen de in punt 3 afgesproken termijn.

Het verslag wordt, desgevallend samen met de bijlage, bezorgd aan de contactpersoon van de woonmaatschappij, aan de gemeente en aan de eigenaar.

Stap 5A: Procedure als de woning in orde is

De gemeente bezorgt de eigenaar een conformiteitsattest aan het tarief volgens de gemeentelijke retributiereglementen. Een kopie wordt overgemaakt aan de woonmaatschappij.

Woonwijzer Waasland brengt Wonen (regio West) op de hoogte als een conformiteitsattest wordt uitgereikt.

Stap 5B: Procedure als de woning niet in orde is

Het IGS bezorgt het technisch verslag met de bijlage aan de eigenaar en dringt in een begeleidend schrijven aan op een (snel) herstel. In dat schrijven wordt gewezen op 1) de bestaande gemeentelijke en gewestelijke premiestelsels, waarover meer informatie kan verkregen worden via Woonwijzer Waasland en de gemeente, 2) de mogelijkheid om nadien een conformiteitsattest te krijgen (al dan niet gratis) en 3) desgevallend bijkomende vereiste keuringsattesten voor de gas- en/of elektrische installatie.

Het IGS bezorgt een kopie van dat schrijven, van het technisch verslag en van de bijlage aan de contactpersoon van gemeente en woonmaatschappij.

Het IGS deelt in het begeleidend schrijven meteen een datum voor hercontrole mee. De woonmaatschappij is in principe steeds aanwezig bij de hercontrole.

Het IGS bezorgt het resultaat van de hercontrole aan de eigenaar, de gemeente en aan de contactpersoon van de woonmaatschappij.

Als uit de hercontrole blijkt dat de woning in orde is, wordt de procedure afgesproken in stap 5A gevolgd.

Als uit de hercontrole blijkt dat de woning nog steeds niet voldoet en de eigenaar toont de bereidheid om de (resterende) gebreken snel weg te werken, wordt een nieuwe hercontrole gepland.

Indien de eigenaar geen bereidheid toont om de nodige werken uit te voeren, meldt de woonmaatschappij aan de gemeenten dat de onderhandelingen zijn afgesprongen. De gemeente start de waarschuwingsprocedure of de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op zodra er sprake zou zijn van bewoning.

6. Inwerkingtreding, verval en evaluatie

Het afsprakenkader kan van start gaan na ondertekening door alle betrokken partijen en door de minister.

Dit afsprakenkader vervangt alle voorgaande afsprakenkaders over conformiteitsonderzoeken in woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname, waartoe de ondertekenende partijen zich eerder hebben verbonden.

Dit afsprakenkader treedt in werking op 1 april 2024.

Als een gemeente uit het IGS stapt, vervalt het afsprakenkader t.a.v. die gemeente.

Op vraag van één van de ondertekenende partijen kan er steeds een evaluatie van het afsprakenkader gebeuren en kan het afsprakenkader op basis daarvan waar nodig inhoudelijk worden bijgesteld.

7. Ondertekening

Voor het IGS:

Voor de woonmaatschappij:

Voor de gemeente:

Bijlage bij afsprakenkader over conformiteitsonderzoeken in woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname

Tuinwijk

Tina Verkaeren tina.verkaeren@tuinwijk.be - algemeen directeur

Bart Vanopstal bart.vanopstal@tuinwijk.be - Verantwoordelijke onderhoud en herstellingen

Lokeren

Quintelier Ans ans.quintelier@lokeren.be – huisvestingsambtenaar

Stefanie Naudts stefanie.naudts@lokeren.be - huisvestingsambtenaar

huisvesting@lokeren.be – algemeen mailadres dienst huisvesting

Waasmunster

Caroline Troch huisvesting@waasmunster.be - huisvestingsambtenaar

Moerbeke

Mathias Beeldens mathias.beeldens@moerbeke.be – omgevingsambtenaar

Woonwijzer Waasland

Petra Nelen, Xhevat Dobratiqi en Gert Vermeiren

woningkwaliteit@interwaas.be en 03 500 47 45