

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD
VAN DE STAD TIENEN
ZITTING VAN DONDERDAG 27 APRIL 2023**

- Aanwezig:** Lucia Dewolfs, Voorzitter
Katrien Partyka, Burgemeester
Bram Delvaux, Gijsbrecht Huts, Wim Bergé, Eddy Poffé, Ine Tombeur, Schepenen
Jean Defau, Joël Dereze, Christophe Hendrickx, Rudi Hendrickx, Bart Maes, Nicky Martens, Jos Mombaers, Els Moyens, Nele Daenen, Dirk Smolders, Karin Struyf, Werner Thomas, Bernard Vandereyken, leden
Liesbeth Vanderloock, Zesde schepen
Rita Vanlangendonck, Daniel Vanluyten, Tessa Peelman, Fabio Vanderlinden, Bart Thomas, Pascale Grootjans, John Vankeijenberg, Kris Franssens, leden
Patricia Willems, Algemeen Directeur
- Verontschuldigd:** Tom Roovers, Derde schepen
Peter Loosen, lid
- Afwezig:** /

OPENBARE ZITTING

Goedkeuring gemeentelijke verordening conformiteitsattest - aanpassing i.k.v. uitrol fase 3

Regelgeving

- Het decreet lokaal bestuur inzonderheid de artikelen 2, 40, 41, 286, 287 en 326-335;
- Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, Artikel 3.6 tot 3.10;
- Ministerieel besluit tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen, kamerwoningen en kamerwoningen bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders en tot het bepalen van de wijze waarop het agentschap Wonen-Vlaanderen kennis krijgt van de afgifte van een conformiteitsattest of het nemen van een besluit ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning van 7 december 2020;
- De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goedgekeurd door de gemeenteraad van 27 april 2017
- De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goedgekeurd door de gemeenteraad van 29 april 2021

Feiten, context en argumentatie

De stad Tienen wil inzetten op de verbetering van de woonkwaliteit van het woningpatrimonium op haar grondgebied. Hiervoor is het noodzakelijk een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van huisjesmelkerij en wantoestanden op de huurmarkt.

De Vlaamse codex wonen bepaalt dat een wooneenheid niet mag verhuurd worden als zij niet voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Om de woonkwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren en om dit te kunnen handhaven, koos de stad Tienen ervoor om een conformiteitsattest gefaseerd verplicht te maken voor alle wooneenheden die verhuurd worden op haar grondgebied. De stad Tienen beschikt reeds over een verordening goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2021, die het hebben van een conformiteitsattest verplicht stelt in de stadskern van Tienen binnen de vesten. Deze verplichting wordt uitgebreid. Door de uitrol van fase 3 wordt het

kleinstedelijk gebied vervat. Hier bevindt zich het oudste patrimonium en de meest kwetsbare inwoner. Ter bescherming van deze kwetsbare groep is het aangewezen om hierop versneld en sterker in te zetten.

Het hebben van een conformiteitsattest biedt de eigenaar/verhuurder ook tal van voordelen, onder andere een bewijs dat de woning, bij aanvang van de huurovereenkomst, voldoet aan de wettelijke verplichte elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Het wordt wenselijk geacht om in een nieuwe verordening te voorzien ten einde:

- het gebied waar de verplichting geldt, alsook vanaf wanneer, nader te bepalen;
- in een vrijstelling te voorzien voor nieuwe woningen;
- de naleving van de verplichting te stimuleren door het opleggen van een administratieve geldboete van minimaal 100 euro en maximaal 350 euro.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de gewijzigde verordening conformiteitsattest goed te keuren.

Financiële impact

AP6-ACT2: Werken aan aangenaam en kwaliteitsvol wonen

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goedgekeurd door de gemeenteraad van 29 april 2021 wordt opgeheven met ingang van de inwerkingtreding van de "Verordening inzake Verplicht CA (2023)", zijnde na goedkeuring door de Vlaamse minister van Wonen en ten vroegste op 01 mei 2023.

Art. 2: De "Verordening inzake Verplicht CA (2023)" wordt vastgesteld als volgt:

Artikel 1: Definities

1.1 De begrippen die in de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gedefinieerd zijn hebben dezelfde betekenis wanneer gebruikt in deze verordening.

1.2 In deze verordening wordt onder een nieuwe woning verstaan:

- (i) de woning die vergund is opgetrokken op een voorheen onbebouwd perceel;
- (ii) de woning die vergund werd opgetrokken op een perceel nadat de op dat perceel vooraf bestaande woning vergund werd gesloopt.

1.3 In deze verordening wordt onder kern- en kleinstedelijk gebied verstaan dat deel van het grondgebied van Tienen zoals nader bepaald en omschreven in de bijlage aan deze verordening.

Art. 2: Doel

2.1 De finaliteit van deze verordening bestaat erin dat de stad Tienen er, via het verplichten van het conformiteitsattest wil toe bijdragen dat woningen die verhuurd worden, te huur gesteld of ter beschikking gesteld worden ten minste voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 3: Toepassing en uitzonderingen

3.1 Voor een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats moet de verhuurder of de ter beschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken.

3.2 Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle verhuringen, te huurstellingen en terbeschikkingstellingen en geldt:

- vanaf 01 mei 2023: in het kern- en kleinstedelijk gebied;
- vanaf 01 januari 2025: voor het volledige grondgebied van Tienen.

3.3 Nieuwe woningen worden na de eerste ingebruikname 10 jaar vrijgesteld van deze verordening.

Voor de toepassing van deze verordening wordt de datum van eerste ingebruikname geacht de vroegste datum te zijn waarop een persoon op het adres van de betreffende woning ingeschreven staat in het bevolkingsregister.

De bewijslast dat het om een nieuwe woning gaat ligt bij diegene die de woning verhuurt dan wel te huur of ter beschikking stelt.

Artikel 4. Aanvraag

4.1 Diegene die de woning verhuurt, te huur of ter beschikking stelt moet de aanvraag indienen. De bewijslast van het indienen en de ontvangst van de aanvraag ligt bij de aanvrager.

4.2 Indien geen geldig conformiteitsattest kan worden voorgelegd en:

(i) de woning wordt na de inwerkingtreding van deze verordening te huur of ter beschikking gesteld, dan moet een conformiteitsattest aangevraagd worden vooraleer de huur of terbeschikkingstelling een aanvang neemt;

(ii) de woning is op datum van inwerkingtreding van deze verordening reeds te huur of ter beschikking gesteld maar deze is nog niet lopende, dan moet de aanvraag ingediend worden binnen de drie (3) maanden volgend op de inwerkingtreding van deze verordening;

(iii) de huur of de terbeschikkingstelling van de woning is reeds lopende op datum van inwerkingtreding van deze verordening, dan moet de aanvraag ingediend worden voor aanvang van de eerst daaropvolgende nieuwe verhuring of terbeschikkingstelling.

Voor de bepaling of een aanvraag tijdig werd ingediend wordt enkel rekening gehouden met aanvragen die ontvankelijk zijn en niet vervallen.

4.3 Op de verhuurder of diegene die de woning te huur of ter beschikking stelt en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen, en ook geen conformiteitsattest aangevraagd heeft, rust een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen.

De aanvraag moet ten laatste worden ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder of diegene die de woning te huur of ter beschikking stelt uiterlijk de aanvraag voor de eerste maal had moeten indienen volgens de termijnen bepaald in artikel 4.2.

4.5 De aanvraag van een conformiteitsattest houdt geen toekenning in. De toekenning van een conformiteitsattest is afhankelijk van een conformiteitsonderzoek en de gedane vaststellingen wat betreft de dan geldende technische vereisten en normen met toepassing van of krachtens de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Artikel 5. Geldigheidsduur

5.1 Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar, behoudens tussentijds verval krachtens de regelgeving.

Artikel. 6 Sancties

6.1 Iedere inbreuk op artikel 4.2 of artikel 4.3 wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete van minimaal 100 euro en maximaal 350 euro.

Artikel. 7. Vergoeding

7.1 De behandeling van de aanvraag en het afleveren van een conformiteitsattest is gratis.

Artikel 8. Inwerkingtreding – Citering – Opheffing en overgangsmatregelen

8.1 Deze verordening treedt in werking na goedkeuring door de Vlaamse minister van Wonen en ten vroegste op 01 mei 2023.

8.2 Eens in werking getreden mag deze verordening geciteerd worden als “Verordening inzake Verplicht CA (2023)”.

8.3 Op datum van de inwerkingtreding van deze verordening wordt de verordening Gemeentelijke Verordening Conformiteitsattesten vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2021 opgeheven met dien verstande dat de aanvragen voor een conformiteitsattest die reeds werden ingediend voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening geacht worden tijdig te zijn ingediend.

Bijlage aan de Verordening inzake Verplicht CA (2023)

Het kern- en kleinstedelijk gebied omvat het gebied binnen de vesten van Tienen alsook het gebied dat bestaat uit, en wordt ingesloten door, de hierna vermelde straten:

Aandorenstraat

Aardgat

Aarschotsesteenweg oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 472 (even) en 425 (oneven)

Abelenhof

Acacialaan

Admontstraat

Albertvest

Ambachtenlaan

Anemonenlaan

Anjelierenaan
Begonialaan
Berg van Leningstraat
Bergévest
Berkenhof
Bietenweg
Biezenstraat
Bijendreef
Boomgaardendreef
Bostenberg oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 30 (even) en 29 (oneven)
Bostsestraat
Breisemstraat
Breynisseberg
Breynissempad
Bronstraat
Bruinissendal
Brunenshof
Dahlialaan
De Brouwerstraat
De Scheper
Diestsesteenweg
Distelstraat
Dragonderstraat
Eigenmortel
Eisenbosweg
Elst
Esperantolaan
Fabriekstraat
Fred Chaffartlaan
Fruitweg
Galgestraat
Generaal Guffensstraat
Getestraat
Gladiolenweg
Goossensvest
Grensstraat
Grijpenlaan
Grijpenveldstraat
Grijpenwegstraat
Grimdeveld
Groenstraat
Groot Begijnhof
Hamelendreef
Hannuitsesteenweg oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 130 (even) en 113 (oneven)
Heelblok

Hortensialaan
Houtemstraat oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 374 (even) en 405 (oneven)
Hoveniersstraat
Ijzermolenstraat
Ijzerenwegstraat
Industriepark
Jubileumlaan
Kabbeekvest
Kapucijnenstraat
Kasteelstraat
Kastelweg
Keistraat
Kerkhofweg
Kerkstraat
Klein Spanuit
Kleine Molenstraat
Krekeldreef
Leeuwerikweg
Leopoldvest
Leuvenselaan oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 490 (even) en 519 (oneven)
Lijsterhof
Lunévillelaan
Merelhof
Moespikstraat
Moespikvest
Molenstraat
Mulkplein
Mulkstraat
Nieuw Overlaar
O.L.V. ten Steenstraat
Oorbeeksesteenweg oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 72 (even) en 59 (oneven)
Oplintersesteenweg oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 262 (even) en 373 (oneven)
Oude Aarschotsebaan
Oude Diestsebaan tot 97
Oude Leuvensestraat
Outgaardenstraat oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 14 (even) en 29 (oneven)
Papenkelderstraat
Park Passionisten
Pastorijstraat
Piepelboomstraat
Pollepelstraat
Potterijstraat
Raeymaeckersvest
Residentie Beatrijs
Rode Kruislaan

Roosmolen
Rozenhof
Rubenshof
Schansstraat
Seringenhof
Sint-Martinusstraat
Sint-Helenavest
Sint-Truidensesteenweg oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 356 (even) en 343 (oneven)
Slachthuisstraat
Sliksteenvest
Soesterlaan
Spanuit
Spikdorenstraat
Sporthalstraat
St.-Maurusweg
Steenhof
Steenwegstraat
Swinnenstraat
Tennisstraat
Tiensveld
Torenstraat
Torsinweg
Tramstraat
Tricotstraat
Tulpenlaan
Valkenswaardlaan
Van Dormaelstraat
Vandeputgang
Veldbornstraat
Veldstraat
Verbindingsstraat
Verlatstraat
Verzetstraat
Viaductstraat
Vianderdal
Vianderheuveld
Vianderstraat
Vierde Lansierslaan
Vinckenboschvest
Vinkenhof
Vissenakenstraat oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 196 (even) en 223 (oneven)
Vogelzangstraat
Walstraat
Weggevoerdenstraat
Werkmanssteeg

Windmolenveld

Withuisstraat

Wulmersumsesteenweg oplopend tot aan, en daarin inbegrepen, huisnummers 130 (even) en 97 (oneven)

Zijdelingsestraat

Aldus gedaan in zitting met bovenvermelde datum.

De Algemeen Directeur,
(get.) Patricia Willems

De Voorzitter,
(get.) Lucia Dewolfs

Voor éénsluïdend afschrift,
Tienen, 4 mei 2023



Algemeen Directeur,
Patricia Willems

Voorzitter,
Lucia Dewolfs