



# De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten

ervaringen - evaluatie

25.06.2018

Dag van het lokaal woonbeleid



# IVLW Zuidrand en Rivierenland

## Voorstelling

IVLW Zuidrand

IVLW Rivierenland



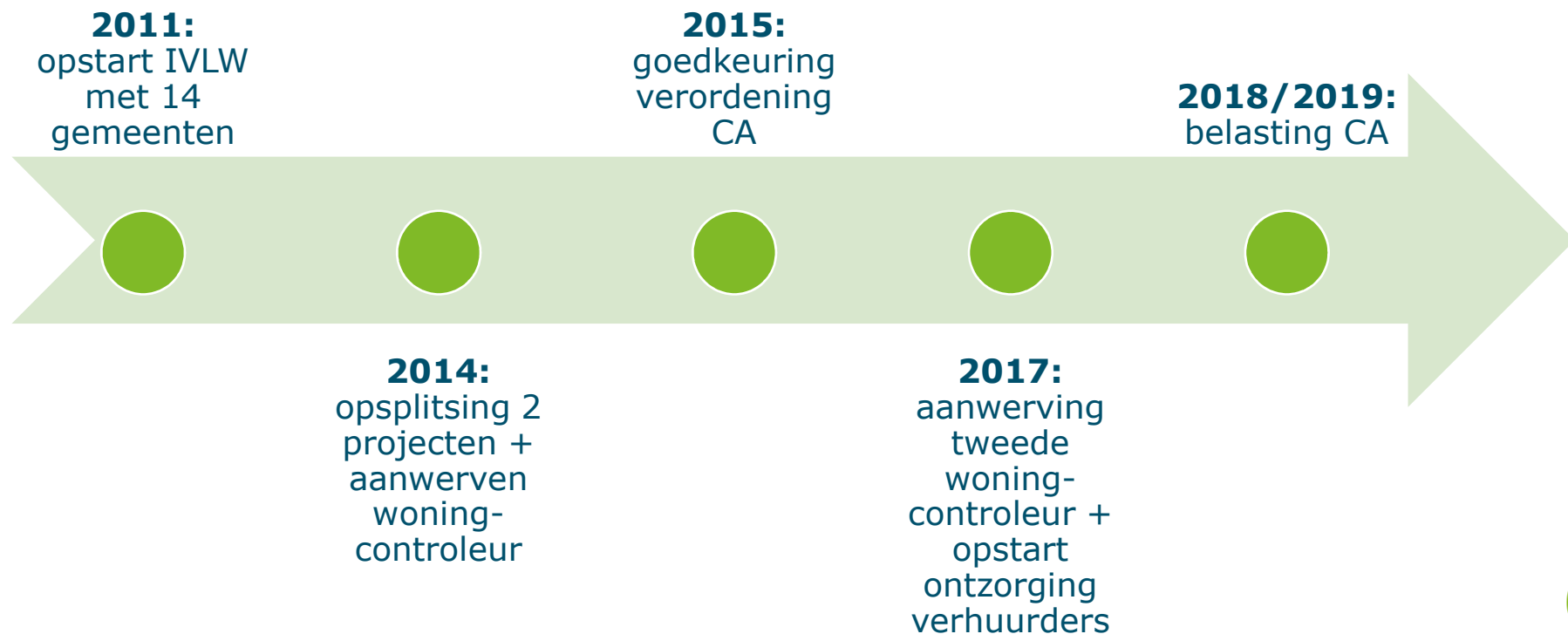
**IVLW Zuidrand en Rivierenland**

**IG<sup>3</sup>AN**

**Organisatiestructuur**



## Beleid/visie project



Beleid/visie project

Extra aandacht voor woningkwaliteit

- initiatief van **onderuit**, dus vanuit de gemeenten;
- idee om slechte panden **aan** te **pakken** en kwaliteitsproblemen te **voorkomen**;  
(beleid had aantal specifieke probleem panden voor ogen);
- wens om huisjesmelkerij tegen te gaan;
- **extra personeelsinzet** op woningkwaliteit.

Idee van de gemeentelijke verordening CA is ontstaan op de **stuurgroep** van IVLW Zuid.

Na splitsing zijn beide projecten verdergegaan met de uitwerking van de verordening.

Trekkende gemeenten nemen de andere gemeenten mee in het verhaal.



# Verordening conformiteitsattesten



## Elke huurwoning heeft een CA

### Doel = het verbeteren van de kwaliteit van huurwoningen

Uitgangspunt verordening:

- sensibiliseren van eigenaars-verhuurders;
- kwaliteitsnormen Vlaamse Wooncode bekend/gekend maken;
- CA = positief instrument.

Lange termijn: CA voor elke huurwoning!



# Verordening conformiteitsattesten



Elke huurwoning heeft een CA

## Een conformiteitsattest =

- een officieel document,
- positief signaal
- woning voldoet aan de minimale normen op vlak van veiligheid en gezondheid (Vlaamse Wooncode),
- een "kwaliteitslabel",
- een momentopname.

**Conformiteitsattest**  
gezond en kwaliteitsvol wonen



## Elke huurwoning heeft een CA

### De verordening CA - inhoud

1. Verplichting voor elke woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt.  
Enkel **verplicht** voor nieuwe verhuringen/ nieuwe huurcontracten.
2. Gefaseerd op basis van leeftijd van de woning:
  - 2015 – 2019: woningen van 50 jaar en ouder
  - 2020 – 2022: woningen van 40 jaar en ouder
  - 2023 – 2024: woningen van 30 jaar en ouder
  - 2025: alle huurwoningen met een nieuw huurcontract
3. Ook van toepassing op woningen verhuurd door een sociaal verhuurkantoor (SVK) en OCMW.





# Verordening conformiteitsattesten

**IGEAN**

## Elke huurwoning heeft een CA

4. Attest is 5 jaar geldig (uitz. Borsbeek en Mortsel).
5. Gratis of betalend (afhankelijk van de gemeente)
6. Woningcontrole door:
  - medewerker van IGEAN,
  - huisvestingsambtenaar.



## Elke huurwoning heeft een CA

### Werkwijze verordening

#### Stap 1: aanvraag gebeurt door verhuurder

- verordening CA of vrijwillige aanvraag
- opheffing procedure OO (afpraak om steeds CA af te leveren, ook al is besluit niet genomen)

#### Stap 2: ontvankelijk verklaren aanvraag

Dossier is ontvankelijk: start termijn 60 dagen.

De afspraak voor de woningcontrole wordt met de huurder gemaakt. Verhuurder geeft aan of hij/zij aanwezig wil zijn.

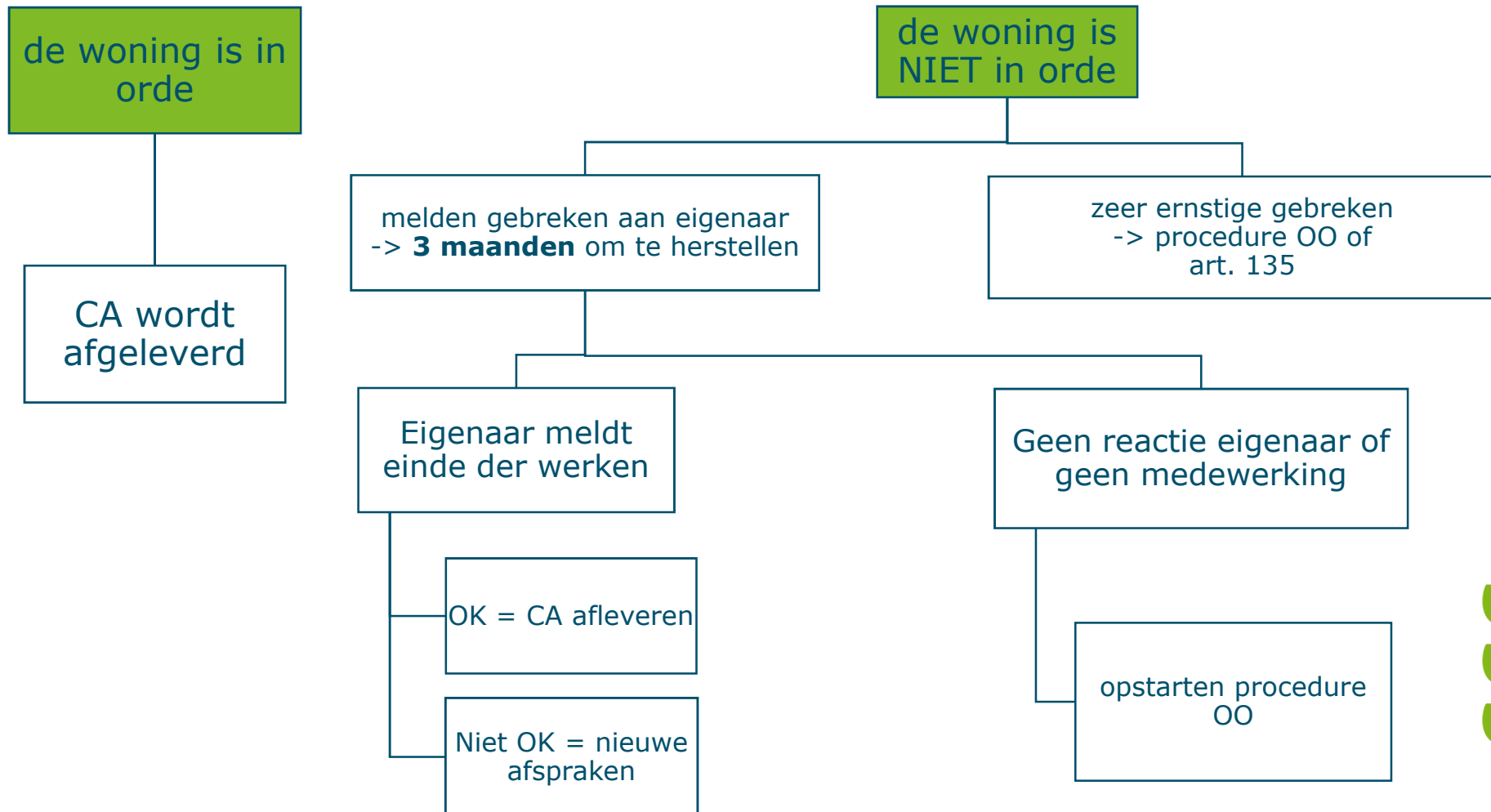


# Verordening conformiteitsattesten



## Elke huurwoning heeft een CA

### Stap 3: de woningcontrole



## Elke huurwoning heeft een CA

### Sensibiliseren

Opstart verordening -> sensibiliserend werken:

- infomomenten om eigenaar-verhuurder te informeren over verordening  
(eigenaars van alle potentiële huurwoningen aangeschreven, na vergelijking gegevens kadaster - +/- 600 deelnemers)
- artikels gemeentelijke infobladen,
- tussentijdse infomomenten, samen met SVK
- woonbeurzen
- na nieuwe inschrijving: **brief** naar eigenaar-verhuurder verwijzen naar verplichting + vraag om CA aan te vragen  
( geen rappels)
- ...



# Verordening conformiteitsattesten



Elke huurwoning heeft een CA

## Sanctioneren

Evaluatie (2 jaar na de invoer):

Slechts 30% vraagt van de eigenaars vraagt CA aan

Sanctionerend werken?!



invoeren van een belastingreglement

Geen GAS boete, maar gemeentelijke belasting!



# Verordening conformiteitsattesten



Elke huurwoning heeft een CA

## Sanctioneren

### 2 reglementen



reglement op het  
aanvragen van een  
CA



belastingreglement  
op het niet hebben van  
een CA



# Verordening conformiteitsattesten



## Elke huurwoning heeft een CA

### Reglement op het aanvragen van een CA

- eigenaar-verhuurder wordt per beveiligde zending op de hoogte gebracht van de verplichting,
- aanvraag dient te gebeuren binnen 60 dagen na poststempel zending,
- mogelijkheid om bezwaar in te dienen



# Verordening conformiteitsattesten



## Elke huurwoning heeft een CA

### Belastingreglement op niet hebben CA

- belasting is verschuldigd door eigenaar-verhuurder,
- aanvraag in kader van verordening,
- te betalen na verstrijken termijn van 6 maanden na de beveiligde zending van de gemeente (500€),
- zolang de woning niet beschikt over geldig CA, is de heffing verschuldigd,
- oplopend in de tijd,
- mogelijkheid tot indienen bezwaar bij CBS.

Goedgekeurd in de gemeenten Aartselaar, Boom en Borsbeek.





## Positieve effecten verordening

### Positieve invloed op de woningkwaliteit

- woningen meestal niet in orde bij 1<sup>e</sup> onderzoek,
- eigenaar is bereid om herstellingswerken uit te voeren,
- aandeel CA's met nul strafpunten,
- daling aantal procedures OO.

### Proactieve aanpak

- samenwerken met OCMW, thuiszorgdiensten, wijkagenten, ... (signaalfunctie),
- procedure OO vermijden,
- informeren van verhuurders.



## Positieve effecten verordening

### CA wordt bekend gemaakt

- voor de invoer van de verordening, beperkt aantal aanvragen,
- grote stijging aantal aanvragen, ook de vrijwillige aanvragen,
- term CA wordt gekender.

### Stok achter de deur

- belastingreglement voor het niet hebben van een geldig CA
- goedgekeurd GR: Aartselaar, Boom, Borsbeek
- nog geen effectieve resultaten



## Moeilijkheden verordening

### Beperkt beeld van de lokale huurmarkt

Ondernomen acties:

In 2015 zijn de **kadastergegevens vergeleken**,  
adres eigenaar met adres pand

-> alle mogelijke huurwoningen aangeschreven

Opmerking:

relatief grote foutmarge o.w.v.:

- verouderde kadastergegevens (+/- 2 jaar ),
- appartementen zijn moeilijk te ontcijferen.



## Moeilijkheden verordening

### **Beperkt beeld van de lokale huurmarkt**

Registratie eigenaar-huurder door bevolkingsdienst

Navragen eigenaar of huurder bij nieuwe inschrijving.

- registratie huur- en eigenaarswoning
- implementatie bevolkingsprogramma (lopende)

Gemeente **schrijft elke eigenaar** van een huurwoning met een nieuw huurcontract **aan** met vraag een CA aan te vragen.

- > woning reeds verhuurd bij 1<sup>e</sup> controle



## Moeilijkheden verordening

### 1<sup>e</sup> controle na verhuring

- aanschrijven van eigenaars na inschrijving,
- aanvraag CA laat vaak op zich wachten.

### 60 dagen

- eerste onderzoek binnen 60 dagen,
- meestal niet haalbaar met huidige personeelsinzet.



## Moeilijkheden verordening

### Betalend CA

IVLW voorstander om CA gratis af te leveren:

- positievere benadering,
- bij meerdere eigendommen – CA voor alle woningen,

### Lange doorlooptijd van dossiers

- afspraken maken,
  - oplossen gebreken: streven naar zo weinig mogelijk strafpunten,  
(CA wordt niet geweigerd bij meer dan 15 strafpunten)
  - begeleiden bij wegwerken gebreken.
- > tijdsintensief!



## Enkele cijfers

### Geregistreeerde huurwoningen (op 1.04.2018)

Gemeente	Aantal geregistreeerde huurwoningen	Aantal huurwoningen > 50 jaar
Zuidrand	1.641	>313
Rivierenland	2.088	900
Totaal	3.729	>1.213

-> registraties via de bevolkingsdienst

-> verschillende startmomenten van registratie overheen de gemeenten



## Enkele cijfers

### Afgeleverde conformiteitsattesten sept. 2015 – 1.04.2018

Lopende dossiers	+/- 205
Afgeleverde CA's	+/- 475
Totaal dossiers CA	+/- 680





## Toekomst

### Wat volgt nog ....

- implementatie registratie eigenaar – huurder in bevolkingspakket (lopende),
- afspraken met Immo kantoren/ vastgoedmakelaars,
- eigenaars bereiken via gemeentelijke infomomenten/beurzen

### Nieuwe legislatuur:

- evaluatie/ aanpassing verordening:
  - fasering op basis van ouderdom woning behouden,
  - geldigheidsduur aanpassen,
  - kosteloos afleveren CA ?!
- belasting/ sanctie in alle gemeenten



# Verordening conformiteitsattesten



## Toekomst

### Wat volgt nog ....

Implementatie verordening CA in de gemeenten van:

**IVLW WEBB:** Wuustwezel, Essen, Brecht

**IVLW Midden:** Malle, Schilde, Wijnegem, Wommelgem,  
Zandhoven, Zoersel



## Contactgegevens

### IVLW Zuidrand en Rivierenland

**IGEAN**

IVLW Zuidrand en Rivierenland

IGEAN

Doornaardstraat 60

2160 Wommelgem

Projectcoördinator

Katrijn Peeters

wonen@igean.be

03 350 08 28

Woningcontroleurs

Sabine Mols en Geert Voets

wonen@igean.be

03 350 08 28





VLAAMS-  
BRABANT



# Conformiteitsattest stad Tienen

**Gemeentelijke verordening voor de gefaseerde invoering  
van verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen**



**Vlaanderen**  
is wonen

## REGLEMENT



Gemeenteraad van 27-04-2017

### GEMEENTELIJKE VERORDENING CONFORMITEITSATTESTEN

#### Art. 1

Voor een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats moet de verhuurder een conformiteitsattest kunnen voorleggen. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen, ~~tehuurstellingen~~ en terbeschikkingstellingen:

2017-2019: in de zone Tienen benedenstad oost, die bestaat uit volgende straten:

Beauduinstraat nr. 44 - 158  
Beauduinstraat nr. 43 - 165  
~~Beggaradenstraat~~  
Gasthuismolenstraat  
Kapucijnenplein  
Kapucijnenstraat  
Kortestraat  
~~Lombardstraat~~  
Paardenbrugstraat  
Reizigersstaat

2020-2024: in de stadskern van Tienen binnen de vesten  
vanaf 2025: voor het volledige grondgebied van Tienen.

#### Art. 2

De woningen verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij en door een sociaal verhuurkantoor worden vrijgesteld van deze verordening.

#### Art. 3

Het afleveren van het conformiteitsattest is gratis.

#### Art. 4

Deze verordening treedt in werking na goedkeuring door de Vlaamse regering.



# Verplichting Conformiteitsattest Stad Tienen

## Gefaseerd invoering

## Vanaf 27/07/2017





# Conformiteitsattest stad Tienen

## Vorbereidende Fase



# Conformiteitsattest Tienen

## TIENEN GAAT VOOR DE TOTAALAANPAK WOONKWALITEIT

### 1. Opmaak actieplan

- **Plan van aanpak woonkwaliteit**
  - In kaart brengen woonkwaliteit: leegstand – verwaarlozing – ongeschikt/onbewoonbaarheid
  - Ontwikkeling preventieve en curatieve acties
  - Voortdurend informeren inwoners
- **Afbakening prioritaire buurten**
  - Via bestaande woonstudies Tienen, recente omgevingsanalyses en recente probleemanalyse van preventiedienst stad Tienen
- **Fasering van de aanpak**
  - Buurten → stadskern → kleinstedelijk gebied → deelgemeenten

### Vorbereidende Fase

# Conformiteitsattest Tienen



- **Benedenstad-Oost in beeld**



**Voorbereidende Fase**





# Conformiteitsattest Tienen

## – Afbakening prioritaire buurten

1. **Benedenstad - Oost**

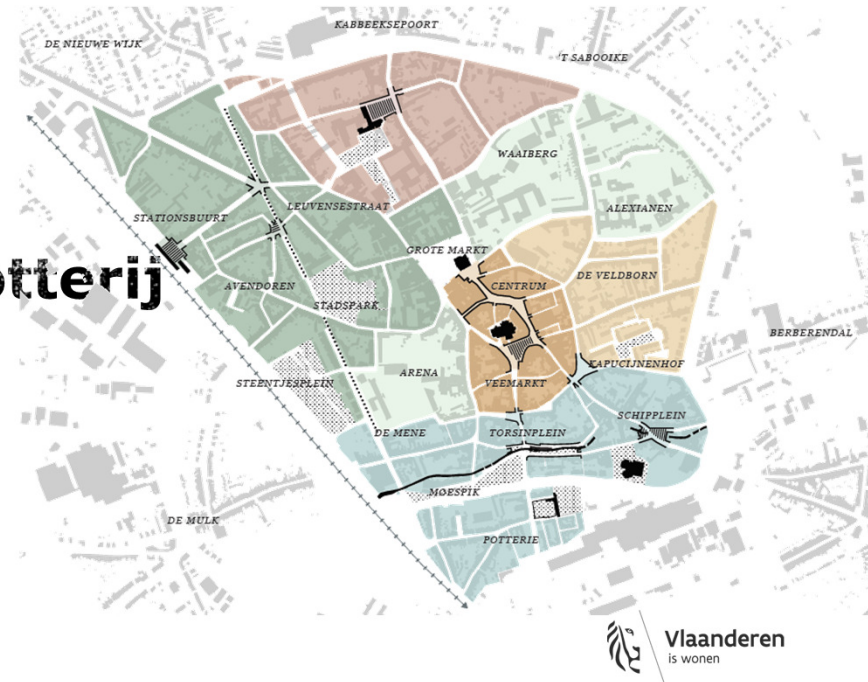
2. **Benedenstad – west + Potterij**

3. **Stationsomgeving**

4. **Stadskern**

5. **Volledige grondgebied**

Voorbereidende Fase



# Conformiteitsattest Tienen

- **Afbakening Benedenstad Tienen**

- **Benedenstad-Oost**

- **Proeftuin voor o.a. uitwerking toepassing**

- **Testgebied:**

- **administratieve verwerking**

- **Preventieve actie:**

**Voorbereidende Fase**  
➤ **Sensibilisering**





# Conformiteitsattest stad Tienen

**FASE 1: inventarisatie**

# Conformiteitsattest Tienen

- **Benedenstad-Oost in kaart: wat?**

- **Overzicht van kwaliteit van het bestaande patrimonium**
- **Beeld van de mogelijke problemen woningbestand**
- **Overzicht van de huurwoningen**

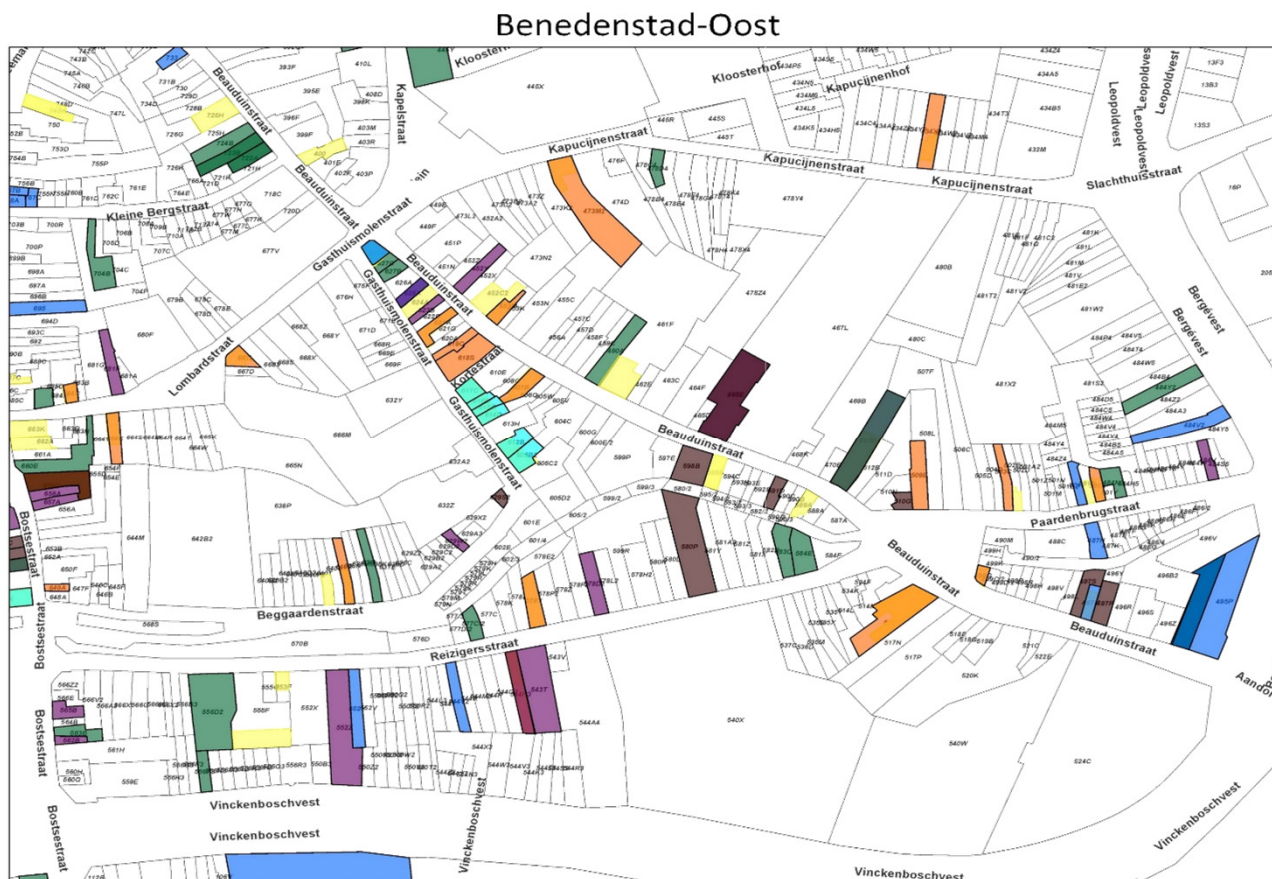
**Fase 1** Overzicht potentiële CA's

# Fase 1: Benedenstad-Oost



# Conformiteitsat- st Tienen

## TOTAALKAART



Verwaarloosde handelspanden



Verloedering



OO



Verwaarlozing



Nieuwe leegstand



Leegstand



conformiteitsattesten



# Conformiteitsattest Tienen

- **Benedenstad-Oost in kaart: hoe?**

- **Controle ter plaatse**
- **Controle eigenaars-bewoners via Orbit**
- **Controle domiciliëringen eigenaars via Bravo**
- **Koppeling domiciliëring aan niet-eigenaars = huurders**

**Fase 1**

## Fase 1: Benedenstad-Oost: panden\* eigenaars/niet-bewoner



# Conformiteitsat- st Tienen

straat	aantal aangeschreven	reacties
Beauduinstraat	104	12
Beggaardenstraat	19	3
Gasthuismolenstraat	3	
Kapucijnenplein	7	
Kapucijnenstraat	26	2
Lombardstraat	23	1
Paardenbrugstraat	22	1
Reizigersstraat	51	7
Totaal	255	26

\* *Bemerking: 1 pand kan meerdere woningen bevatten*





# Conformiteitsattest stad Tienen

**FASE 2: opvolging**



# Conformiteitsattest Tienen

- **Benedenstad-Oost opvolging = momenteel lopende**
  - **Uitfiltering alle nieuw inschrijvingen vanaf 27/07/2017 = *datum inwerkingtreding verplichting CA***
  - **Aanschrijving alle eigenaars/niet-bewoners in Benedenstad-Oost, waar er een nieuwe inhuring was sinds 27/07/2017**
- **Uitfiltering bestaande CA's vóór aanschrijving**
- **opnieuw melding van de verplichting**

# Conformiteitsattest Tienen



- **Benedenstad-Oost opvolging = momenteel lopende. Nagetrokken:**
- **Adreswijzigingen + nieuwe inschrijvingen:**
- **Totaal grondgebied periode 27/07/2017 – 12/06/2018 = 876**

(zowel eigenaars als huurder)

**Fase 2**

- **Totaal proefgebied benedenstad-Oost: 15 (in woningen van eigenaars- verhuurders)**

• Slechts 2 of 15 eigenaars wonen zelf in Tienen

# Conformiteitsattest stad Tienen

**FASE 3 - tussenstand: de lessen & de vraagtekens**



# Conformiteitsattest Tienen

- **Vragen proeftuin Benedenstad-Oost**
- **Is sensibilisering voldoende?**
- **Waarom reageren eigenaars niet?**
- **Is er enkel reactie bij nieuwe inhuringen?**
- **Zijn er voldoende mogelijkheden/middelen/personeel voor een opvolging ten gronde?**
- **Is de lokale huurmarkt voldoende gekend?**

Fase 3

# Conformiteitsattest Tienen

- **Vragen proeftuin Benedenstad-Oost**
- **Is er voldoende begeleiding voorzien bij zwakkere doelgroep?**

→ **Mogelijke gevolgen strengere aanpak: Matheuseffect**

→ **Verdringing zwakkere doelgroep?**

**Voldoende alternatieven?**

– **Noodzaak voorzien van tools voor opvang zwakkere**

 **Vlaanderen is wonen** **doelgroep:**

– **Opzet doorverwijsnetwerk voor zwakkere huurders bij huurproblemen met meer & aangepaste begeleiding**

**Fase 3**

# Conformiteitsattest Tienen

- **Vragen proeftuin Benedenstad-Oost**
- **Volstaat sensibilisering?**
- **Zonder penalisering/beboeten van de verplichting geen reactie bij eigenaars?**
- **Welke boete?**
  - **Heffing bij niet naleving verplichting?**
  - **Verbod op inschrijving bij niet-naleving?**
  - **Plafonnering huurprijs?**
  - **.....**

**Fase 3**

# Conformiteitsattest Tienen

- **Wat leert proeftuin Benedenstad-Oost**
- **Aanschrijven eigenaars: enkel reactie bij verandering van eigendom (+/- 10 % reageerde)**
- **Geen enkele vraag van eigenaars naar controle ifv aanvraag CA**
- **Sensibilisering - geen reacties op:**
  - Promotie gratis technisch advies
  - Gratis advies betreffende energiepremies

**Fase 3**

# Conformiteitsattest Tienen

- **Wat leert de proeftuin Benedenstad-Oost**
- **Tools voorzien voor administratieve opvolging:**
  - **Ontwikkeling tools voor opvolging CA bij inschrijving in bevolkingssysteem**
  - **Snellere verwerking registratie eigenaarsgegevens (Orbit) ter voorkoming van foutenmarges**
  - **Arbeidsintensief: Voldoende mensen voor opvolging**



# Conformiteitsattest Tienen

- **Wat leert proeftuin Benedenstad-Oost**
- **Huurdersmarkt verfijnen en beter in kaart brengen**
- **Noodzaak verfijning doorverwijsnetwerk voor zwakkere huurders bij huurproblemen**
- **Meer promotie voor sensibilisering & ondersteuning eigenaars**
- **Noodzaak aan beter beeld van de verhuurder**

Fase 3



# VRAGEN ?



# Een traject van lange adem - verplicht conformiteitsattest als onderdeel ruimer beleid




- Een traject van lange adem: verplicht conformiteitsattest als volgende stap
- Voortschrijdende inzichten inzake woningkwaliteit: van focus op reactieve aanpak naar meer proactieve aanpak: verhuurvergunning kamerverhuur (vanaf 2006), keuze proactieve screening stadshart (vanaf 2017)
- Discussie over opmaak richtlijnennota bijkomende sociale huisvesting en de impact op de omgeving, noodzaak ook debat over aandeel en kwaliteit private huurmarkt in dezelfde omgeving.
- Debat over kwaliteit private huurmarkt, leidde o.m. tot principiële keuze invoering verplicht CA (GR 25 juni 2018)
- Wel praktijkervaring met proactieve werking, nog geen praktijkervaring met verplicht CA. Uit debat bleek dat keuze voor verplicht CA in Turnhout nooit geïsoleerde keuze kan zijn






# Eigenaars als partner? De wortel ...

- Dienstverlening loketwerking meer op maat van eigenaars (vraaggestuurd)

- ✓ Klassiek: premies bouwen en verbouwen
-  Meer gerichte info over woningkwaliteit
-   Meer gerichte informatie over verhuren
- Kansen voor bemiddeling?

-  Proactieve communicatie over woningkwaliteit, maar ook over verhuren in het algemeen (sensibiliseren)

-  Infomomenten op maat

-  Begeliden van eigenaars.
- Energie- en renovatiecoach?

- Kansen verdere ontzorging

Dramatic SVK



# Eigenaars als partner? ... en de stok

- Handhavingsbeleid t.a.v. niet-conforme woningen
  - ✓ Investeren personeelscapaciteit
  - ✓ Procedure na weigering CA > procedure OO
  - ✓ Stedelijke heffing op ongeschikt- en onbewoonbare woningen



- Handhavingsbeleid t.a.v. verhuur zonder conformiteitsattest?
  - ? Handhaving vermijden > maximaal inzetten op vrijwillige toegang > cfr. verhuurvergunningen
  - ? Rol GAS-boetes ? vermoedelijk impact beperkt > cfr. verhuurvergunningen



- ? Sancties verhuur zonder conformiteitsattest?



- Handhaving wonen vs handhaving RO
  - Plan van aanpak over communicatie CA in geval stedenbouwkundige inbreuk



# Zorg voor de huurders? Op korte termijn ...

- Dienstverlening op maat huurders
  - ✓ Huursubsidies en huurwaarborgen
  - ✓ Actieve rol inschrijven sociale huisvesting
  - Warme doorverwijzing naar Huurdersbond
  
- Herhuisvesting indien nodig
  - ✓ Procedure (gedwongen) uithuiszetting na OO
  - ? Afspraken met OCMW en CAW inzake herhuisvesting
  - To Do capaciteit OCMW en CAW?
  - To Do convenant CAW ivm financiering bijkomende capaciteit voor outreachende aanpak
  - ✓ Procedure verhalen kosten herhuisvesting
  - To Do
  
- Versterken capaciteit noodopvang
  - To Do Bestaande capaciteit doorovername OCMW

The collage contains the following elements:

- STADSR BEERSE - OUD-TURNHOUT** logo.
- WOMEN** logo.
- AANVRAAGFORMULIER SOCIALE HUURWONING** form with checkboxes for DE ARK, Sociaal Verhuurkantoor Noorderkempen (SVK), and De Noorderkempen (DNK).
- Huurdersbond** logo.
- Politie** logo.
- ocmw Turnhout** logo.
- CAW** logo.
- A flowchart showing a process flow with various steps and decision points.
- A photograph of a wooden gavel on a desk.
- ocmw Turnhout** logo.
- stad TURNHOUT** logo.
- A map of Turnhout with neighborhood names: Baarle-Hertog, Ravels, Merksplas, Rijkvorsel, Beerse, Turnhout, Oud-Turnhout, Arentbrak, Retie, Dessel, Mol, Balen, Meerhout, Loksol, Westerlo, Grobbendonk, Herentals, Olen, Geel, Herenthout, Hulsbeek, Herselt, and Vosselaar.
- Welzijnszorg Kempen** logo.

# Zorg voor de huurders? ... en op lange termijn



- Bijvend inzetten op bijkomende sociale huisvesting
  - ✓ Impulssubsidie zorgde voor groei SVK door aanwerving prospectiemedewerker
  - ✓
  - Na behalen BSO: Woonbeleidsconvenant is aangegaan
- Actief opnemen regierol inzake sociale huisvesting
  - Actualisatie interne richtlijnennota sociaal wonen: nastreven 15% sociale woningen in nieuwe projecten, rekening houdend met sociale mix (stadsregionale visie)
- Goeie keuring visie sociaal wonen expliciet gekoppeld aan visie kwaliteitsverbetering onderste segment private huurmarkt, waaronder invoering verplicht CA
  - Monitoring gewenste en ongewenste effecten. Vinger aan de pols

