**Gemeentelijk reglement verplicht CA**

**Wetgeving:**  
Artikel 3.2. VCW (13/08/2021- ...)

De gemeenteraad kan bij verordening:  
***1° het conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.6, verplicht stellen en bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen;****2° strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.1, §2;  
3° het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen met het oog op de naleving van de normen, vermeld in punt 2°;  
4° opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw hetzij aan studenten, hetzij aan niet-studenten worden verhuurd.  
  
Een gemeentelijke verordening als vermeld in het eerste lid geldt pas vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure. Als een goedgekeurde verordening opgeheven wordt, brengt de gemeente de Vlaamse Regering daarvan op de hoogte.  
  
De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid.*

**Welke woningen kan je vatten in de gemeentelijke verordening tot verplichting van het CA?**

**Artikel 3.6. VCW (20/09/2021- ...)**

*§1. De conformiteit van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek. Het conformiteitsattest vermeldt de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 1°, en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid.  
…*

**Accenten toevoegen:**  
Op het terrein zien we dat gemeenten bepaalde accenten toevoegen. Veelal om de werklast te spreiden. Eén van de meeste gebruikte accenten is het verplichten van het CA gefaseerd invoeren op basis van de ouderdom van de woning en/of de geografische ligging.

Bij de ouderdom van de woning gaat men uit van het principe dat een nieuwbouwwoning vaker conform zal zijn en dat oudere woningen vaker niet voldoen aan de opgelegde woningkwaliteitseisen. Deze motivering is duidelijk.

Indien men kiest om op basis van de geografische ligging een fasering in de tijd in te voeren zal men dit eveneens goed moeten motiveren (om het gelijkheidsbeginsel niet te schenden). Op het terrein zien we dat de motiveringen voornamelijk te vinden zijn in bv. de aanwezigheid van veel (oude) huurwoningen in bepaalde wijken.

Een combinatie van enerzijds de ouderdom van de woning en anderzijds de geografische ligging komt ook voor.

**Handhaving:**

De regelgeving maakt het mogelijk om het niet hebben van een CA te handhaven. Men moet hier echter twee aspecten onderscheiden. Enerzijds kan men het niet hebben van een CA handhaven. Dit kan men slechts één keer, namelijk bij de vaststelling dat een verplicht CA ontbreekt. Anderzijds kan men de jaarlijkse verplichting om het attest aan te vragen handhaven (indien een eigenaar die een verplicht CA niet heeft het CA een jaar later nog steeds niet aangevraagd heeft). Dit kan men handhaven vanaf jaar 2.

De handhaving kan enkel gebeuren d.m.v. een GAS-boete. Het opleggen van een belasting kan niet.

**MODELREGLEMENT:**

*Artikel 1:*

§1 Voor elke woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, moet de verhuurder of terbeschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken, vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd of ter beschikking gesteld wordt, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling.

|  |
| --- |
| 1. Als de gemeente een jaarlijkse aanvraagverplichting in haar reglement opneemt, moet het duidelijk zijn vanaf wanneer deze verplichting voor een verhuurder of terbeschikkingsteller ingaat. Er kan gekozen worden voor de dag waarop de verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt.. Zie voorstel tot formulering in art. 2.  2. Als er een aanvangsdatum van de verplichting wordt ingeschreven, zoals in dit modelreglement, kan ook toegevoegd worden dat de verplichting geldt zolang de woning of de studentenkamer verhuurd wordt. Een verhuurder die bij aanvang bijvoorbeeld een CA heeft van 9 jaar oud wordt valt daardoor vanaf jaar 11 ook onder de verordening.  3. a) In dit modelreglement hebben we het toepassingsgebied omschreven als “voor elke woning die verhuurd of ter beschikking wordt gesteld (…)”. Dit kan zeker ook nog worden uitgebreid naar “voor elke woning die verhuurd, *te huur* of ter beschikking wordt gesteld (…)”. Daarbij wordt dan toegevoegd dat elke woning die volgens de verdere omschrijving onder toepassing van het reglement valt, van zodra die te huur wordt gesteld, ook onder de verplichting valt. M.a.w. een verhuurder of terbeschikkingsteller moet eerst over een CA beschikken, alvorens de woning kan te huur worden gesteld.  b) Indien er wordt gekozen om *te huur* ook toe te voegen, zal dit verder in het reglement ook telkens moeten worden toegevoegd in alle artikels en paragrafen waar de opsomming “voor elke woning die verhuurd, *te huur* of ter beschikking wordt gesteld (…)” wordt gemaakt. Zie verder in dit modelreglement bv. art.1, §2 (afhankelijk van de mogelijk te kiezen opties, op verschillende plaatsen) en art.2 (afhankelijk van de mogelijke optie van een register).  c) Ook voor een mogelijke handhaving via een jaarlijkse GAS-boete (zie verder) zal deze keuze gevolgen hebben. |

§2 Deze verplichting is van toepassing op alle nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen vanaf XX/XX/XXXX

|  |
| --- |
| Optioneel – fasering volgens ouderdom en enkel nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen - VOORBEELD:  §2 Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle **nieuwe** verhuringen of terbeschikkingstellingen vanaf XX/XX/XXXX en gefaseerd op basis van de leeftijd van de huurwoning:  - Vanaf 1 januari 2021 voor huurwoningen van 50 jaar en ouder (bouwjaar van 1971 en ouder)  - Vanaf 1 januari 2024 voor huurwoningen van 30 jaar en ouder (bouwjaar van 1994 en ouder)  - Vanaf 1 januari 2026 voor alle huurwoningen (nieuwe huurcontracten / nieuwe terbeschikkingstellingen)  Optioneel – fasering volgens ouderdom voor alle verhuringen en terbeschikkingstellingen - VOORBEELD:  §2 Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle verhuringen of terbeschikkingstellingen vanaf XX/XX/XXXX en gefaseerd op basis van de leeftijd van de huurwoning:  - Vanaf 1 januari 2021 voor huurwoningen van 50 jaar en ouder (bouwjaar van 1971 en ouder)  - Vanaf 1 januari 2024 voor huurwoningen van 30 jaar en ouder (bouwjaar van 1994 en ouder)  - Vanaf 1 januari 2026 voor alle huurwoningen (nieuwe huurcontracten / nieuwe terbeschikkingstellingen)  Optioneel – fasering volgens geografie voor enkel nieuwe verhuringen en terbeschikkingstellingen - VOORBEELD:  §2 Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle **nieuwe** verhuringen of terbeschikkingstellingen vanaf XX/XX/XXXX en gefaseerd op basis van de geografische ligging (bijgevoegde kaart maakt onderdeel uit van deze verordening):  - Vanaf 1 januari 2021 voor huurwoningen in wijk A  - Vanaf 1 januari 2024 voor huurwoningen in wijk B  Optioneel – fasering volgens geografie voor alle verhuringen en terbeschikkingstellingen - VOORBEELD:  §2 Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle verhuringen of terbeschikkingstellingen vanaf XX/XX/XXXX en gefaseerd op basis van de geografische ligging (bijgevoegde kaart maakt onderdeel uit van deze verordening):  - Vanaf 1 januari 2021 voor huurwoningen in wijk A  - Vanaf 1 januari 2024 voor huurwoningen in wijk B  Optioneel – alle verhuringen of terbeschikkingstellingen  §2 Deze verplichting is van toepassing op alle verhuringen of terbeschikkingstellingen vanaf XX/XX/XXXX |

*Artikel 2:*

|  |
| --- |
| *Optioneel: De gemeente maakt een register op van woningen die verhuurd of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten.*  *Dit register bevat volgende elementen:*   * *Identificatie van huurder* * *Identificatie van de verhuurder* * *Adres van de verhuurde of ter beschikking gestelde woning* * *Datum van de start van de verhuring of terbeschikkingstelling*   *De woningen met een geldig CA kan men monitoren via het VLOK* |

§1 Zolang niet aan de verplichting van artikel 1 is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

§2 *Als het conformiteitsattest vervalt tijdens de periode van verhuring, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.*

*§3 Bij verhuring zonder conformiteitsattest na het verval van een bestaand conformiteitsattest, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.*

Artikel 3:

Optie 1:

Inbreuken op artikel 1 en artikel 2, worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van (max.) 350 euro, die wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties. De gemeentelijke huisvestingsambtenaar wordt aangesteld als ambtenaar bevoegd voor het vaststellen van administratiefrechtelijke inbreuken uit het algemeen politiereglement.

Optie 2:

De beboeting opnemen in het GAS-reglement

ALGEMENE OPMERKING:

* *In het GAS-reglement verwijst men best naar het betreffende reglement en neemt men niet opnieuw de verplichting op. Indien men de verplichting opnieuw zal opnemen in het GAS-reglement wordt dit (voor een stukje) een gemeentelijk reglement verplicht CA dat pas geldig is nadat het ter goedkeuring is voorgelegd aan de minister.*

*Voor alle duidelijkheid: de minister controleert de gemeentelijke handhaving niet. Een GAS-reglement moet in principe niet ter goedkeuring worden voorgelegd.*

*Als, omgekeerd, de GAS-boete zelf in het gemeentelijk reglement verplicht CA wordt opgenomen, zal de minister zich bij eventuele problemen beperken tot opmerkingen, zoals hij dat doet met artikelen waarin gemeenten een belasting heffen op het niet hebben van een CA.*

* *Een interpretatie: wij gaan uit van het feit dat je het CA moet blijven hebben*