Gemeentelijk reglement kotlabel

1. **Wetgeving**

Artikel 3.59 Vlaamse Codex Wonen van 2021

*§1. De gemeenteraad kan bij verordening:*

*1° bepalen dat een studentenhuisvesting het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, kan krijgen;*

*2° het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, verplichten om een studentenhuisvesting te verhuren of ter beschikking te stellen.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid.*

*§2. Een kotlabel toont aan dat een studentenhuisvesting aan al de volgende voorwaarden voldoet:*

*1° de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 3.1 van deze codex, en, in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen die de gemeenteraad kan opleggen conform artikel 3.2, eerste lid, 2°, van deze codex;*

*2° de vereisten van brandveiligheid van woningen;*

*3° het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.*

*De Vlaamse Regering bepaalt de procedure om een kotlabel als vermeld in het eerste lid, aan te vragen, te behandelen en toe te kennen. De Vlaamse Regering bepaalt de geldigheidsduur van het kotlabel, vermeld in het eerste lid, het uitzicht ervan, en op welke wijze het wordt bekendgemaakt. De gemeente kan nadere regels bepalen.*

*§3. Als de gemeenteraad een verordening als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, heeft, kan ze bijkomende voorwaarden opleggen, die geen afbreuk doen aan het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, eerste lid.*

1. **Welke woningen kan je vatten in de gemeentelijke verordening tot toekenning van een kotlabel?**

Artikel 3.58 VCW

In dit deel wordt verstaan onder:

1° student: iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt;

2° studentenhuisvesting: elke woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten.

*Toelichting****:***

Het Vlaams kotlabel kan worden toegekend aan elke woning, dus zowel aan zelfstandige woningen als aan kamers. Een gemeente kan ervoor kiezen om het materieel toepassingsgebied te beperken tot bv. kamers op voorwaarde dat de gemeente deze keuze goed motiveert.

Daarnaast kan de gemeente ervoor kiezen om het kotlabel uit te reiken dan wel te verplichten. Bij een verplicht kotlabel kunnen er, naar analogie met het verplichte conformiteitsattest, bepaalde accenten worden gelegd om de werklast te spreiden. Bij het verplichte conformiteitsattest is één van de meest gebruikte accenten een gefaseerde verplichting 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) studentenhuisvesting in bepaalde wijken.

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

1. **Welke criteria moet of mag een gemeente controleren?**

Artikel 3.59, §2, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat een gemeente verplicht drie elementen moet controleren opdat het Vlaams kotlabel kan worden afgegeven:

1. De woningkwaliteitsvereisten, met inbegrip van de mogelijks strengere woningkwaliteitsnormen voor kamers die een gemeente heeft opgelegd;
2. De brandveiligheidsvereisten;
3. De vergunde opdeling.

Het kamerreglement van een gemeente maakt dus steeds deel uit van het Vlaams kotlabel. In de volgende gevallen moet de gemeente het kamerreglement ter advies voorleggen aan Wonen in Vlaanderen:

* Als een gemeente de verplichting om te voldoen aan de minimale woningkwaliteitsvereisten wil laten bewijzen met een conformiteitsattest, moet de gemeente een verplicht conformiteitsattest invoeren voor kotlabelwoningen;
* Als een gemeente strengere woningkwaliteitsnormen voor kamers wil opleggen;
* Als de gemeente een verhuurvergunning wil koppelen aan het verhuren van kamers met strengere woningkwaliteitsnormen.

Zodra de drie voorwaarden in de eerste alinea zijn vervuld, is de gemeente verplicht het Vlaams kotlabel toe te kennen.

Een gemeente kan ervoor kiezen om bij het onderzoek naar het Vlaams kotlabel aanvullende criteria te controleren. Mogelijke voorbeelden zijn:

* het hebben van een geldig EPC
* of de belasting tweede verblijven is betaald
* of de regels rond binnennummering zijn gevolgd
* of bepaalde regels rond beheer zijn gevolgd

Deze parameters kunnen aangeduid worden in VLOK, zodat ook richting de burger toe ontsloten wordt of aan deze criteria is voldaan.

De criteria maken echter geen deel uit van het Vlaams kotlabel. Het Vlaams kotlabel moet dus wel worden uitgereikt als de drie eerder vermelde aspecten in orde zijn.

**X. Kan een gemeente een vergoeding aanrekenen?**

**Neen.**

**X. Aanvraagprocedure?**

Artikel 3.59 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen beschrijft de aanvraagprocedure van het kotlabel. De minister is gemachtigd om de aanvraagprocedure nader te bepalen.

De houder van het zakelijk recht of de onderverhuurder die een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, vraagt een kotlabel aan bij de burgemeester van de gemeente waarin de studentenhuisvesting ligt.

De aanvraag van een kotlabel bevat al de volgende gegevens:

* de identificatiegegevens van de verhuurder;
* de identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht;
* de identificatiegegevens van de woning.

De aanvraag van een kotlabel bevat in voorkomend geval de volgende bijkomende gegevens:

* de identificatiegegevens van het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
* de identificatiegegevens van de kamerwoning;
* de identificatiegegevens van de kamer of kamers.

De burgemeester bezorgt de aanvrager van een kotlabel een ontvangstbewijs van de aanvraag met vermelding van de aanvraagdatum. Als de aanvraag wordt ingediend via een beveiligd webformulier, kan een automatische ontvangstbevestiging worden afgeleverd.

De burgemeester beheert de aanvragen voor een kotlabel in VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit).

1. **Welke handhaving is mogelijk?**

Als de gemeente vaststelt dat het verplichte kotlabel ontbreekt, kan er worden gehandhaafd via een GAS-boete (al dan niet voorafgegaan met een aanmaning).

1. **Modelreglement**

Artikel 1

*\*Optie 1 – toekenning kotlabel*

Voor elke woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, kan de houder van het zakelijk recht of de onderverhuurder een Vlaams kotlabel aanvragen.

*\*Optie 2 - kotlabel verplichten*

§1. Voor elke woning die verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, beschikt de verhuurder of de terbeschikkingsteller over een geldig Vlaams kotlabel, vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld wordt, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling.

|  |
| --- |
| Als er een aanvangsdatum van de verplichting wordt ingeschreven, zoals in dit modelreglement, kan ook toegevoegd worden dat de verplichting geldt zolang de woning verhuurd wordt. |

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

|  |
| --- |
| Optioneel – fasering volgens ouderdom en enkel nieuwe verhuringen, tehuurstelllingen of terbeschikkingstellingen - VOORBEELD:  §2. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen, tehuurstellingen of terbeschikkingstellingen vanaf XX/XX/XXXX en gefaseerd op basis van de leeftijd van de studentenhuisvesting, die wordt bepaald op basis van … (bv. kadaster):  - Vanaf 1 januari 2021 voor studentenhuisvesting van 50 jaar en ouder (bouwjaar van 1971 en ouder)  - Vanaf 1 januari 2024 voor studentenhuisvesting van 30 jaar en ouder (bouwjaar van 1994 en ouder)  - Vanaf 1 januari 2026 voor alle studentenhuisvesting (nieuwe huurcontracten / nieuwe terbeschikkingstellingen)  Optioneel – fasering volgens ouderdom voor alle verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen - VOORBEELD:  §2. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle verhuringen, tehuurstellingen of terbeschikkingstellingen vanaf XX/XX/XXXX en gefaseerd op basis van de leeftijd van de huurwoning die wordt bepaald op basis van … (bv. kadaster):  - Vanaf 1 januari 2021 voor studentenhuisvesting van 50 jaar en ouder (bouwjaar van 1971 en ouder)  - Vanaf 1 januari 2024 voor studentenhuisvesting van 30 jaar en ouder (bouwjaar van 1994 en ouder)  - Vanaf 1 januari 2026 voor alle studentenhuisvesting (nieuwe huurcontracten / nieuwe tehuurstellingen/ nieuwe terbeschikkingstellingen)  Optioneel – fasering volgens geografie voor enkel nieuwe verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen - VOORBEELD:  §2. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen, tehuurstellingen 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 studentenhuisvesting in wijk A  - Vanaf 1 januari 2024 voor studentenhuisvesting in wijk B  Optioneel – fasering volgens geografie voor alle verhuringen, tehuurstellingen en terbeschikkingstellingen - VOORBEELD:  §2. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle verhuringen, tehuurstellingen 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 studentenhuisvesting in wijk A  - Vanaf 1 januari 2024 voor studentenhuisvesting in wijk B  Optioneel – alle verhuringen, tehuurstellingen of terbeschikkingstellingen  §2. Deze verplichting is van toepassing op alle verhuringen, tehuurstellingen of terbeschikkingstellingen vanaf XX/XX/XXXX |

Artikel 2

*Optie 1*

Inbreuken op artikel 1 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. In het GAS-reglement verwijst men best naar het betreffende reglement en neemt men niet opnieuw de verplichting op. In het reglement van het kotlabel verwijst men best naar de beboeting opgenomen in het GAS-reglement.

Optioneel: opleggen hoofdelijkheid van de boete worden– VOORBEELD:

De niet-naleving van de verplichtingen in dit reglement, resulteert in de opstart van een gemeentelijke administratieve sanctieprocedure, opgestart overeenkomstig de regeling gemeentelijk administratieve sancties, ten aanzien van de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

Als niet voldaan is aan de verplichting van artikel 1, §1 tot en met §2, wordt voorafgaandelijk aan de opstart van de in het eerste lid vermelde procedure een aangetekende aanmaning verstuurd om binnen de 3 maanden na de verzendingsdatum van de aanmaning te voldoen deze verplichting.

De houders van het zakelijk recht of onderverhuurders die een woning verhuren of te huur of ter beschikking stellen, zijn hoofdelijk gehouden tot de betaling van de administratieve geldboete.”