

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 18 mei 2017.

Aanwezig: Frans Ramon, Voorzitter van de Raad
Francis Benoit, Burgemeester
Johan Bossuyt, Francis Watteeuw, Ann Messelier, Jan Deprez, Chris Delneste, Schepenen
Bram Deloof, Voorzitter O.C.M.W.
Eric Lemey, Germain Vandesompele, Rik Bouckaert, Johan Deylgat, Fanny Decock, Johan Schietgat, Annelies Vandenbussche, Bert Deroo, Hilde Vanhauwaert, Jeroen Dujardin, Ann Dendauw Van Ooteghem, Lander Dewaele, Stijn Vanderbeke, André Vandenheede, Charlotte Debeuf, raadsleden
Veronique Vanhoutte, Secretaris

Verontschuldigd: Carl Vereecke, raadslid

Voorwerp **Gemeentelijk reglement betreffende het kwaliteitslabel voor private huurwoningen - goedkeuring**

In openbare vergadering

Bevoegdheid en juridische grond

Artikel 162 van de grondwet.
Artikel 42 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen.
Artikel 252 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 houdende regeling voor het Vlaamse Gewest van het bestuurlijk toezicht op de gemeenten, en latere wijzigingen.
Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen.

Feiten, context en argumentatie

Uit de screening van de private huurmarkt bleek dat ruim 70% van de woningen niet geschikt is na een eerste woningonderzoek.
Stad Harelbeke en gemeente Kuurne bundelden de krachten om een concrete actie uit te werken.

Een werkgroep kwam sinds het voorjaar van 2016 een aantal keer samen en legt volgend onderstaand actieplan voor.

De opmaak van een gemeentelijk reglement waarbij een kwaliteitslabel wordt uitgereikt aan private huurwoningen die aan volgende voorwaarden voldoen op het vlak van woningkwaliteit (Vlaamse Wooncode) en energiezuinigheid:

- Woningkwaliteit: conformiteitsattest met maximaal 5 strafpunten
- Energiezuinigheid: de woning beschikt over dakisolatie in alle dakvlakken (RD-waarde minimum 3 m² K/W), minstens dubbele beglazing in alle woonlokalen en sanitaire ruimtes en een kwalitatief en veilig (water)verwarmingssysteem.

OF

Indien de woning niet aan alle bovenstaande energetische voorwaarden voldoet, maar er kan een EPC voorgelegd worden met maximaal 200 kWh/m²jaar (appartementen) of 300 kWh/m²jaar (woningen), dan wordt het label eveneens uitgereikt.

Eigenaars van een huurwoning met het kwaliteitslabel, kunnen het logo van het label aanbrengen bij hun advertentie. Indien de verhuurder dit wenst, wordt het adres van zijn woning op de lijst van woningen met kwaliteitslabel geplaatst, die via de gemeentelijke website bekend wordt gemaakt.

Door het invoeren van een dergelijk label wil de werkgroep ook het conformiteitsattest promoten, dat aangeeft dat de huurwoning voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode. Het voldoen aan die wetgeving is verplicht, het hebben van het conformiteitsattest is niet verplicht.

Het kwaliteitslabel is strenger dan een conformiteitsattest en moet verhuurders motiveren om net een stapje verder te gaan met hun huurwoning dan wat wettelijk verplicht is.

De principes van het kwaliteitslabel werden besproken op het lokaal woonoverleg van 2 december 2016.

Het College van Burgemeester en Schepenen ging in zitting van 7 februari 2017 principieel akkoord met de opmaak van het voorgestelde kwaliteitslabel voor private huurwoningen en de voorwaarden.

De immovektor in de regio werd bevroegd en is bereid het kwaliteitslabel te gebruiken en mee uit te dragen. De sectorkoepel BIV is bereid het label mee bekend te maken.

Verwijzingen

Het woonplan 2016-2020, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21 april 2016, inzonderheid actie 4.2.5 "uitwerken kwaliteitslabel voor huurwoningen".

Het subsidiedossier van Woonwijs voor de periode 2014-2017, inzonderheid de actie waarbij Harelbeke en Kuurne intergemeentelijk de mogelijkheden voor een kwaliteitslabel voor private huurwoningen onderzoeken en een actie opzetten om het gebruik van het conformiteitsattest te promoten.

Beslissing van College van Burgemeester en Schepenen van 7 februari 2017 betreffende de principiële goedkeuring van het kwaliteitslabel voor private huurwoningen.

Tussenkomen

Raadslid R. Bouckaert ((H)eerlijk Kuurne) meldt dat de fractie dit punt niet zal goedkeuren. De huurder wordt reeds wettelijk goed beschermd en nu gaan we de private huurmarkt nog eens gaan stigmatiseren met een kwaliteitslabel door strafpunten uit te delen i.p.v. een beloning. Waarom dit niet eens positief benaderen i.p.v. strafpunten geven? Zij volgen de opmerking van de gemeenten Deerlijk en Lendeledede die aangeven dat de voorwaarden streng zijn en dat de huurder wel eens de dupe zou kunnen zijn. Om deze redenen zullen ze dit agendapunt niet goedkeuren.

Schepen F. Watteeuw merkt op dat het de bedoeling is om mensen te belonen en wel degelijk iets positiefs te doen. De huurwetgeving laat in vele gevallen niet toe dat de huurprijzen gaan stijgen. Bovendien, als je hier subsidies voor aanvraagt, mag je ook 9 jaar de huurprijs niet verhogen. Het is een positieve maatregel. Hij vindt dan ook dat de redenering van raadslid R. Bouckaert niet klopt. Er zal daarenboven ook gemonitord worden.

Raadslid R. Bouckaert verwijst naar het feit dat er wordt gesproken over strafpunten.

Schepen F. Watteeuw verwijst voor de strafpunten naar het technisch verslag (conformiteitsattest)

Raadslid R. Bouckaert geeft mee dat ze zullen afwachten wat de monitoring oplevert.

Publieke stemming

Met 15 stemmen voor (Frans Ramon, Francis Benoit, Johan Bossuyt, Francis Watteeuw, Ann Messelier, Jan Deprez, Chris Delneste, Eric Lemey, Johan Schietgat, Annelies Vandenbussche, Bert Deroo, Hilde Vanhauwaert, Jeroen Dujardin, Lander Dewaele, Charlotte Debeuf), 7 stemmen tegen (Germain Vandesompele, Rik Bouckaert, Johan Deylgat, Fanny Decock, Ann Dendauw Van Ooteghem, Stijn Vanderbeke, André Vandenheede)

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt onderstaand reglement goed:

KWALITEITSLABEL PRIVATE HUURWONINGEN

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- *woning: huis, appartement of studio, als hoofdverblijfplaats bestemd voor het huisvesten van één gezin.*
- *eigenaar-verhuurder: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, volle (mede-)eigenaar of vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder (telkens met uitsluiting van de eigenaar), handelend namens alle titularissen van het betrokken recht, die de woning verhuurt/verhuren en vermeld staat/staan als (mede-)verhuurder op de huurovereenkomst.*
- *huurder: natuurlijk persoon, die geen (mede-)eigenaar is of houder van het bovenvermelde recht en ingeschreven is in het bevolkingsregister in de woning waarop de aanvraag betrekking heeft.*
- *conformiteitsattest: attest, kosteloos afgeleverd door de burgemeester of de gewestelijk ambtenaar, waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de woningnormen zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode.*

Artikel 2

Het kwaliteitslabel is een erkenning, afgeleverd door het gemeentebestuur, voor energiezuinige en kwalitatieve private huurwoningen.

Artikel 3

Het kwaliteitslabel wordt kosteloos uitgereikt. Het attest vervalt steeds bij verval van het conformiteitsattest. Indien het kwaliteitslabel wordt uitgereikt op basis van het energieprestatiecertificaat van de woning, en dit certificaat vervalt eerder dan het conformiteitsattest, dan vervalt het kwaliteitslabel bij verval van het energieprestatiecertificaat.

Artikel 4

Het kwaliteitslabel kan aangevraagd worden door de eigenaar-verhuurder of wordt op initiatief van de gemeente uitgereikt als de woning op het einde van een woningkwaliteitsprocedure aan de voorwaarden van het kwaliteitslabel voldoet.

Artikel 5

Om in aanmerking te komen voor het kwaliteitslabel moet de woning aan volgende voorwaarden voldoen:

§1 De woning beschikt over een geldig conformiteitsattest met maximaal 5 resterende strafpunten.

§2 De woning beschikt in alle woonlokalen (leefruimte, keuken en slaapkamers) en alle sanitaire ruimtes (badkamer en toilet) over minstens dubbele beglazing.

§3 Het volledige dakvlak van de woning is voorzien van dakisolatie met een Rd-waarde van minimum 3 m² K/W.

§4 Alle (water)verwarmingstoestellen in de woning voldoen aan één van onderstaande voorwaarden:

- Centrale verwarming: HR+ of HR-top-label, Oritmaz of Oritmaz-elite label, Energielabel A of B (bij productie ketel na 26/09/2015) of houtpelletketel
- Individueel toestel: type C met een gesloten verbrandingsruimte
- Warmtepomp
- Zonneboiler met naverwarming via elektrische weerstand of gesloten verbrandingstoestel

§5 Indien de woning wel voldoet aan artikel 5 §1, maar niet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 5 §2, §3 en §4, dan kan een kwaliteitslabel voor private huurwoningen worden uitgereikt indien de berekende energiescore op het geldig energieprestatiecertificaat voldoet aan volgende maximumwaarden:

- Appartement of studio: 200 kWh/m²jaar
- Eengezinswoning: 300 kWh/m²jaar

Artikel 6

§1 Indien het kwaliteitslabel wordt aangevraagd door de eigenaar-verhuurder, wordt binnen de 30 kalenderdagen een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door de gemeente.

§2 Het kwaliteitslabel voor private huurwoningen wordt uitgereikt binnen de 30 kalenderdagen na het woningkwaliteitsonderzoek waarin wordt vastgesteld dat de woning aan alle voorwaarden voldoet.

§3 De gemeente behoudt zich het recht voor om administratief op te treden, indien tijdens het woningkwaliteitsonderzoek inbreuken worden vastgesteld op de woningnormen, zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode.

Artikel 7

Het adres van de woning met het kwaliteitslabel wordt op de website van de gemeente gepubliceerd. Indien de eigenaar-verhuurder niet wil dat het adres van de woning gepubliceerd wordt, kan hij hiervoor contact opnemen met de gemeente. De eigenaar-verhuurder kan bij verhuring van de woning bij de gemeente communicatiemateriaal bekomen om aan kandidaat-huurders bekend te maken dat de woning over een kwaliteitslabel beschikt.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking op 1 juni 2017.

Artikel 3

Dit reglement wordt bekendgemaakt zoals voorgeschreven in artikel 186 en 187 van het gemeentedecreet en wordt opgenomen op de lijst met beknopte omschrijving die wordt verzonden aan de provinciegouverneur.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

De Secretaris,
(get.) Veronique Vanhoutte

De Voorzitter van de Raad,
(get.) Frans Ramon

Voor eensluidend afschrift

De Secretaris



Veronique Vanhoutte

De Burgemeester



Francis Benoit

