

## **Nota ter voorbereiding van het invoeren van het verplichte conformiteitsattest voor huurwoningen vanaf 2027.**

### **De beleidsdoelstelling volgens het meerjarenplan – streven naar beter wonen en betere woningkwaliteit in De Panne. – tekst uit het meerjarenplan:**

#### *Strategische doelstelling 2. Ruimte*

##### *Beleidsdoelstelling 2.4 Beter wonen in onze gemeente*

*De Panne heeft een groot aantal niet-kwalitatieve woongelegenheden waardoor er te veel sociale problemen zijn. Het gemeentebestuur moet strenger optreden tegen huisjesmelkerij en een actiever woonbeleid voeren.*

*Er is een verband tussen een niet-kwalitatief aanbod aan woningen en armoede in De Panne. Een doorgedreven analyse van beschikbare cijfers over armoede zal de prioritaire werkpunten bepalen.*

*Het gemeentebestuur zal een woonbeleidsplan opmaken en uitvoeren om het grote aantal niet-kwalitatieve woningen aan te pakken met als doel de armoede te bestrijden. Het verhogen van de woningkwaliteit zal de negatieve spiraal voor sociale doelgroepen een halt toeroepen en huisjesmelkerij doen verdwijnen. Dit woonbeleidsplan zal naast de decretale verplichtingen vooral de typische situatie van de woningmarkt in De Panne benaderen.*

*Speerpunten die aan bod komen in het woonbeleidsplan zijn onder ander:*

- Het oprichten van een woonloket, waar burgers terecht kunnen voor elke vraag rond het thema 'wonen';*
- Tegen 2027 is een conformiteitsattest verplicht voor elke verhuurde woongelegheden;*
- Eigenaars krijgen begeleiding hierin met onder andere een stappenplan voor aanpassingen en renovatie aan huurwoningen;*
- Eigenaars die woningen verhuren die de basis-kwaliteitsnormen niet halen moeten worden gesanctioneerd;*
- Wijken met hoge kansarmoedecijfers zijn prioritair te behandelen;*
- Er zal een analyse en begroting worden opgemaakt van de noodzakelijke renovatiewerken aan de woningen die eigendom zijn van het gemeentebestuur. Op basis daarvan zullen passende beslissingen worden genomen. Een afweging zal moeten gemaakt tussen de renovatie of het vervreemden van deze woningen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of aan de private sector;*
- Nieuwe projecten waarbij wonen centraal staat, moeten alle kansen krijgen. Het gemeentebestuur zal een inbreidingsproject realiseren op de site Rijkswacht/Floracomplex in samenspraak met alle betrokkenen partijen;*
- Indien blijkt dat er voordelen te halen zijn uit een intergemeentelijke samenwerking rond het thema 'wonen' zal het gemeentebestuur de mogelijke instap hierin voorbereiden.*

*Actie 2.4.1 Een woonbeleidsplan opmaken en uitvoeren om het grote aantal niet-kwalitatieve woningen aan te pakken*

*Actie 2.4.1.1 Oprichten woonloket*

*Actie 2.4.1.2 Eigenaars begeleiden naar een conformiteitsattest*

*Actie 2.4.1.3 Visie renovatie woningen en uitvoering*

*Actie 2.4.1.4 Inbreidingsproject site rijkswacht kazerne/Flora*

*Actie 2.4.1.5 Doorgedreven analyse van beschikbare cijfers over de woningmarkt en over armoede*

*Actie 2.4.1.6 Aanbod van nood-of doorgangswoningen*

*Actie 2.4.1.7 De kwaliteit van het woningpatrimonium bewaken*

*Actie 2.4.1.8 Het Vlaams Loket Woningkwaliteit gebruiken*

*Actie 2.4.1.9 Een conformiteitsattest voor elke huurwoning invoeren tegen 2027*

### **Korte schets van de problematiek rond woningkwaliteit:**

In De Panne en Adinkerke staat veel oudere woningen. Oudere woningen zijn niet altijd gebouwd met de bedoeling om permanent te worden bewoond maar zijn eerder zomerverblijven. Anderzijds zijn veel van de oudere eigendommen ondertussen overgegaan naar een andere eigenaar, via erfenis of na verkoop.

Erfgenamen zijn niet altijd bereid om grote investeringen te doen.

De kwaliteitseisen van de huurders veranderen, maar ook de regelgeving verandert. Dat is goed. Het probleem is dat, als een eigenaar te lang wacht met moderniseren, een renovatie dikwijls (financieel) onoverkomelijk is.

Na elke verhuring vermindert de kwaliteit van de woning, echte investeringen worden uitgesteld. De verhuurder neemt na verloop van tijd genoegen met een mindere prijs, de huurder neemt genoegen met een mindere kwaliteit gezien de lagere huurprijs. Of het pand trekt een publiek aan met een mindere financiële draagkracht.

Een goedkopere woning betekent niet goedkoper wonen. Een niet geïsoleerde woning betekent meer stookkosten en dikwijls ook ongezonder leven.

De vicieuze cirkel (minder kwalitatieve woning → lagere huurprijs → aantrek financieel minder sterke huurders) moet doorbroken worden. Het verplichten van een conformiteitsattest is daar een middel voor. Minimum om de 10 jaar komt een controleur de woning inspecteren. Noodzakelijke renovaties of verbeterwerken kunnen dan niet meer uitgesteld worden.

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoon dat een woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. In sommige gevallen kan ook het agentschap Wonen in Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren. Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur van de gemeente of van Wonen in Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit. Hij controleert de woning aan de hand van een technisch verslag.

De woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft. Het conformiteitsattest vermeldt ook het maximum aantal toegelaten bewoners.

Dit laatste is een soms onderschatte oorzaak van de problematiek. Ook in een correcte woning, die helemaal in orde is, ontstaan dikwijls problemen door overbewoning (schimmel, condens). Het conformiteitsattest vermeldt dus het maximum aantal toegelaten bewoners, waardoor zowel de verhuurder als de huurder correcte informatie over het betreffende pand krijgen.

- Een 'schoolvoorbeeld' van het afzinken in onbewoonbaarheid is het pand in de xxx-laan nr xx (vroeger eigendom van de familie xxxx). Jarenlang werd dit pand (xxxxxx) verhuurd, zonder

problemen. Eerst door vader xxxxxx, daarna door de zoon. Door een gebrekkig onderhoud en door het uitstellen van de nodige renovaties daalde de kwaliteit van dit volledige pand in de loop der jaren tot op het niveau 'onbewoonbaarheid'. Verschillende diensten van het Lokaal bestuur waren noodgedwongen bezig met dit dossier of de gevolgen er van: team Mens met de bewoners (voedselhulp, leefloon), team Omgeving (wachtlijst sociale woning, zoektocht naar een andere woning, toewijzing van een sociale woning met absolute voorrang), Politie Westkust (bewonersproblematiek). Op dit moment worden er nog steeds ex-bewoners begeleid door de diensten van het OCMW en door team Omgeving. Gebrekkige woningkwaliteit heeft dus verstrekken gevolgen en is belastend voor zowel de bewoners als de medewerkers van het Lokaal bestuur.

### **De protagonisten op het werkveld**

- **Lokaal bestuur De Panne:**  
De gemeente is regisseur van het lokaal woonbeleid. De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde en veilige woning met een minimum aan comfort is een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Het Lokaal bestuur heeft de mogelijkheid om eigen accenten te leggen, een verplichting van het conformiteitsattest behoort toe de mogelijkheden.  
Het Lokaal bestuur neemt de beslissing om, in het streven naar betere woon- en levenskwaliteit, het conformiteitsattest te verplichten voor elke verhuurde woning.
- **Wonen in Vlaanderen** stelt VLOK ter beschikking waarmee de woningcontroles administratief verwerkt worden, en geeft ook advies inzake ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaringen van een pand of entiteit.
- **Politie westkust** moet verdachte of precare woonsituaties melden aan het woonloket.
- **De eigenaars:** kunnen via het Woonloket een aanvraag indienen om een woningcontrole uit te laten voeren. Worden voldoende geïnformeerd omtrent het reglement en de verplichting van het conformiteitsattest. Het woonloket begeleidt hen in hun aanvraag.
- **De bewoners:** kunnen via het Woonloket een aanvraag indienen om een woningcontrole uit te laten voeren als ze twijfelen aan de kwaliteit van hun huurwoning. Het woonloket streeft naar conforme woningen, en zal steeds bemiddelen tussen huurder en verhuurder.

### **Een aantal cijfergegevens**

- Aantal kelderappartementen: 105 met domicilie.  
Grootste concentraties:  
0-5: Koninginnelaan, Marktlaan, Nieuwpoortlaan  
5-10: Barkenlaan, Koning Albertplein, Meeuwenlaan, Prins Albertlaan, W. Vandermeerenlaan, Zeedijk.  
15 of meer: Ollevierlaan
- Aantal domiciliewoningen in De Panne die verhuurd worden: +/- 2750
- Verdeling woningen in De Panne volgens bouwjaar: geen correcte gegevens

## De organisatie van onze diensten & welke diensten worden betrokken ?

- **Team omgeving** (het woonloket) is het eerste aanspreekpunt voor zowel huurder als verhuurder, voert woningcontroles uit, levert conformiteitsattesten af en doet de administratieve verwerking van het proces (woningonderzoek, aanbieden hoorplicht, hercontrole, afgifte conformiteitsattest of besluit ongeschikt/onbewoonbaar, gebruik VLOK). Het woonloket moet zichtbaar en bereikbaar zijn voor huurders en verhuurders. Het woonloket streeft naar conforme woningen en bemiddelt waar nodig. Het woonloket begeleidt zowel huurder als eigenaar.
- **Team welzijn** staat dicht bij de meest kwetsbare inwoners en kan als eerste aanspreekpunt of meldpunt fungeren. De medewerkers van Team welzijn kennen De Panne, de inwoners en de risicopanden.
- **Team burgerzaken** kan weigeren mensen in te schrijven op een onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning of op een adres zonder conformiteitsattest.
- **Team communicatie**: zorgt voor communicatie naar eigenaar, huurder, professional (immo, notaris, ..).
- **Team financiën**: eventuele facturatie conformiteitsonderzoeken – GAS boetes bij niet navolging.

## De planning voor het invoeren van het verplichte conformiteitsattest:

- 1/ voorbereidende fase vanaf augustus 2023: opstellen van een beleidsvisie over woningkwaliteitsbewaking, opmaken van het gemeentelijk reglement rond het verplichte conformiteitsattest, voorbereiding van de communicatie via diverse kanalen.  
Er wordt niet voor een gefaseerde invoering gekozen; vanaf 1 januari 2027 moet er bij **elke** nieuwe huurovereenkomst een conformiteitsattest gevoegd worden.
- 2/ beleidsvisie voorstellen op de gemeenteraad: januari 2024
- 3/ voorjaar 2024: ontwerpreglement en beleidsvisie voorleggen aan Wonen in Vlaanderen
- 3/ reglement en beleidsvisie rond de invoering van het verplichte conformiteitsattest laten vaststellen door gemeenteraad: voorjaar 2024
- 4/ communicatie- en bewustwordingscampagne rond invoering verplicht conformiteitsattest na vaststellen van het reglement en de beleidsvisie door de gemeenteraad: midden 2024. De campagne wordt gericht naar verhuurders, huurders en professionelen in de huurmarkt.
- 5/ opleiding woningcontroleur: vanaf voorjaar 2024 EVC-test, nadien eventueel opleiding.
- 6/ implementatie reglement vanaf 1 januari 2027

Een eigenaar kan online via een aanvraagformulier een woningcontrole aanvragen, om zo een conformiteitsattest te bekomen.

Bij de aanvraag worden enkele verplichte documenten gevoegd: EPC, keuring elektriciteit, keuring gasketel.

Het niet hebben van een conformiteitsattest bij een nieuwe verhuring na 01/01/2027 kan leiden tot een GAS boete.

Voor een woningcontrole of een hercontrole wordt een vergoeding van 90 euro aangerekend.

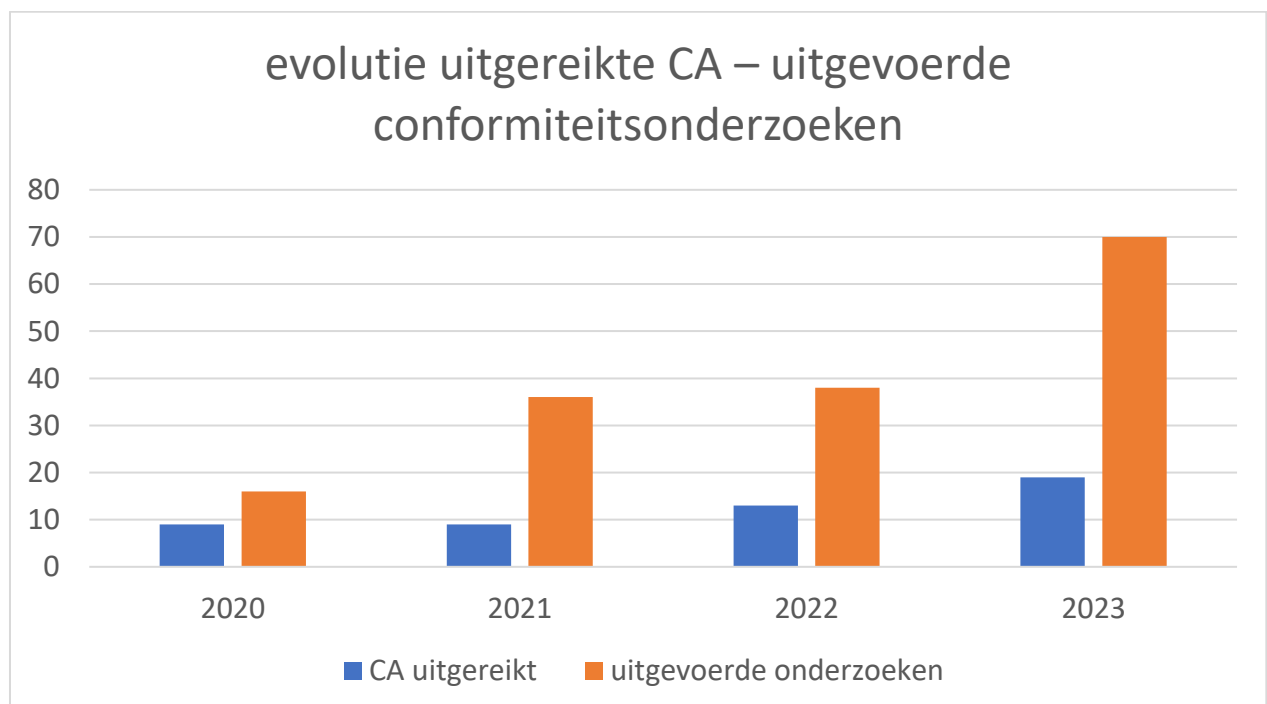
### **Kostprijs aanvraag en opvolging van de verplichting:**

Een CA (conformiteitsattest) aanvragen is niet gratis. Een conformiteitscontrole van een woning kost 90 euro, voor een hercontrole wordt dezelfde kostprijs aangerekend. De aanvraag tot controle wordt online aangevraagd. Volgende documenten worden verplicht bij de aanvraag gevoegd: EPC, keuring van de elektriciteit, keuring van de gasketel. Indien na 1 januari 2027 vastgesteld wordt dat een woning verhuurd wordt zonder CA dan kan dat leiden tot een GASboete. Deze GASboete kan jaarlijks geïnd worden als bij de verjaring van de huurovereenkomst blijkt dat de verhuurde woning nog steeds niet over een CA beschikt.

### **het Woonloket in De Panne:**

In juli 2022 werden de eerste stappen gezet voor de oprichting van het 'woonloket' binnen het Lokaal bestuur. Zowel huurder, eigenaar en verhuurder kunnen er terecht met alle vragen rond wonen, woningkwaliteit, energie/renoveren. Het woonloket zal ook de leegstand en verwaarlozing opvolgen en is regelt de verhuur van de sociale woningen die eigendom zijn van het OCMW en de gemeente.

Een kerntaak van het Woonloket is de opvolging van de woningkwaliteit binnen de gemeente. Er een op dit moment al een positieve evolutie zichtbaar in het aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken en uitgereikte conformiteitsattesten.



## DE GEMEENTELIJKE BELEIDSVISIE OVER WONINGKWALITEITSBEWAKING:

Bij een goed gemeentelijk woningkwaliteitsbeleid hoort een goed doordacht en breed gedragen visie en beleid over woningkwaliteit.

De gemeente De Panne streeft er naar om een leefbare en duurzame woonomgeving te zijn waarin alle inwoners toegang hebben tot kwalitatieve en veilige huisvesting. Een goede woningkwaliteit is essentieel is voor het welzijn van onze burgers en voor de algemene levenskwaliteit en leefkwaliteit in onze gemeente. De visie op woningkwaliteitsbewaking is gebaseerd op een solide fundament van rechtvaardigheid, inclusie en sociale verantwoordelijkheid.

### **Doelen:**

#### 1. Armoedebestrijding door kwalitatieve huisvesting

Kwalitatieve huisvesting is een cruciale factor bij het bestrijden van armoede. Het beleid zal zich richten op het creëren van kansen voor alle inwoners om te leven in veilige, gezonde en betaalbare woningen. We streven ernaar om preciaire huisvesting uit te bannen door het aanbieden van ondersteunende maatregelen, preventieve controle, kwaliteitsopvolging en actieve begeleiding.

#### 2. Aanpak van niet-kwalitatieve woningen

Het Lokaal bestuur zal actief optreden tegen niet-kwalitatieve woningen die een bedreiging vormen voor de gezondheid en het welzijn van onze inwoners. Dit omvat het in kaart brengen van panden met achterstallig onderhoud, vochtproblemen en andere gebreken. In samenspraak met de eigenaar streeft het Lokaal bestuur er naar om deze panden te laten herstellen. Indien uiterste gevallen wordt een conformiteitsattest geweigerd en wordt de bewoning verplicht stopgezet.

#### 3. Aanpak van huisjesmelkerij

Het Lokaal bestuur durft actief op te treden tegen huisjesmelkers die hardnekkig volhouden met het verhuren van niet-kwalitatieve woningen.

#### 4. Vermindering van sociale problemen

Een goede woningkwaliteit draagt bij aan sociale cohesie en het verminderen van sociale problemen. We zetten in op het creëren van veilige en hechte buurten waarin buuren elkaar kennen en ondersteunen. We stimuleren de betrokkenheid van bewoners en eigenaars/verhuurders, we bevorderen de sociale interactie tussen alle lagen van de bevolking.

### **Actiepunten**

#### 1. Oprichting van een Woonloket

Om onze inwoners bij te staan in zaken met betrekking tot huisvesting, zullen we een woonloket oprichten. Dit loket zal fungeren als een centraal aanspreekpunt voor vragen, klachten en ondersteuning met betrekking tot wonen en woningkwaliteit. Het Woonloket zal tevens informatie verstrekken over mogelijke subsidies en leningen voor huisvesting en volgt de leegstand en verwaarlozing binnen de gemeente op. Het Woonloket ziet toe op de

naleving van de geldende reglementering, en werkt samen actoren binnen en buiten de gemeente.

## 2. Verplicht Conformiteitsattest

We zullen een verplicht conformiteitsattest invoeren voor alle huurwoningen in onze gemeente. Dit attest dient als bewijs dat de woning voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen en veiligheidsvoorschriften. De invoering van dit attest zal huurders beschermen tegen onveilige en ongezonde huisvesting.

Vanaf 1/1/2027 moet bij elke nieuwe huurovereenkomst een conformiteitsattest voorgelegd worden.

Eigenaars die niet voldoen aan de verplichting m.b.t. conformiteitsattest of die nalatig zijn in het onderhoud van hun woningen, zullen worden gesanctioneerd. Deze sancties kunnen variëren van boetes tot het opleggen van herstelmaatregelen. We streven naar een eerlijke en rechtvaardige handhaving van deze maatregelen.

## 3. Opvolging leegstand en verwaarlozing

Eigenaars die nalatig zijn in het onderhoud van hun woning worden gesanctioneerd. Ook langdurige leegstand wordt aangepakt. Het gemeentelijk reglement van 9/12/2019 rond leegstand en verwaarlozing zal actief opgevolgd worden. De gemeente kocht 2023 de nieuwe versie van Neglect-X aan, de medewerkers worden momenteel opgeleid.

## 4. Samenwerking en bewustwording

De gemeente zal nauw samenwerken met lokale partners zoals huurdersverenigingen, vastgoedbeheerders en sociale diensten, om het beleid uit te voeren en te handhaven. Daarnaast zet de gemeente in op bewustwording en educatie rond woningkwaliteit, zowel bij eigenaars als bij huurders.

## 5. Communicatie - bewustwordingscampagne

Alleen door open en duidelijk te communiceren kunnen alle partijen (eigenaars, huurders, verhuurders) betrokken worden in het proces naar een betere woningkwaliteit. De dienst communicatie van de gemeente De Panne zal alle middelen gebruiken om de rechten en plichten van alle partijen kenbaar te maken.

## 6. Gegevensverzameling

Het Woonloket verzamelt cijfers over het aantal uitgevoerde controles, leegstand, verwaarlozing, en schetst ook een beeld over de woonnoden. De bestuursleden van de gemeente en woonactoren consulteren het Woonloket bij het plannen van toekomstige bouwprojecten.

Door deze actiepunten te implementeren en te handhaven, zal de gemeente De Panne haar inwoners op korte en lange voorzien van een veilige en kwalitatieve woonomgeving, waarin iedereen gelijke kansen heeft op een goede huisvesting.