

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 juni 2021 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, Shanna Jacops, gemeenteraadsleden
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

56. WONEN. Goedkeuring afsprakenkader tussen stad Mechelen, Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Mechelen en de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met het oog op het garanderen van woningkwaliteit op de huurmarkt.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 1 januari 2012: ondertekening afsprakenkader tussen stad Mechelen, Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Bodukam en de Vlaamse minister bevoegd voor wonen over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuur name.
- De ontbinding van SVK Bodukam, oprichting van Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Mechelen en de nieuwe afspraken resulteren in dit nieuwe afsprakenkader.
- Collegebeslissing 7 juni 2021 – agendapunt 24: verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

- Conform artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, moet elke woning gelegen in het Vlaams Gewest, voldoen aan de vastgestelde minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.
- De steden en gemeenten en de Vlaamse overheid hebben een gedeelde bevoegdheid en verantwoordelijkheid in het woningkwaliteitsbeleid. Door de krachten te bundelen kan de woningkwaliteit op de huurmarkt aanzienlijk verbeteren.
- Het SVK heeft een centrale rol binnen het streven naar meer betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen op de private huurmarkt.
- Het afsluiten van een afsprakenkader met het SVK – de gemeente – IGS 'Versterkt wonen in Lier, Willebroek en Mechelen' – minister van Wonen, is een subsidiabele aanvullende activiteit binnen de beleidsdoelstelling "verhogen van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving" in de subsidieregeling voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten. (Rapportering en Planning IGS, Beleidsprioriteit I, Verplichte activiteiten, VA1_5)
- Het afsprakenkader werd op 01/04/2021 goedgekeurd door de Raad van Bestuur van het SVK Mechelen.
- Het afsprakenkader werd toegelicht en besproken op het Lokaal Woonoverleg van 3 juni 2021.
- De stad Mechelen verbindt zich ertoe de woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK systematisch en op korte termijn te controleren.

- Het SVK verbindt er zich toe om conformiteitsattesten aan te vragen, enkel conform bevonden woningen te verhuren, de eigenaars te ondersteunen inzake woningkwaliteit en hen de weg te wijzen naar bestaande gemeentelijke en gewestelijke premiestelsels.
- De Vlaamse overheid zorgt er ten slotte voor een omkadering afgestemd op de lokale behoeften (bijvoorbeeld door vormingen en bijscholingen) te organiseren, of mee te werken aan informatiesessies voor eigenaars-verhuurders.
- De verschillende procedures worden in het afsprakenkader beschreven. Dit afsprakenkader treedt in werking na ondertekening door alle betrokken partijen.

Juridische grond

- Het Decreet over het lokaal bestuur, artikel 41, 5°.
- Het besluit van 24 mei 2019 van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking.
- Besluit van de Vlaamse regering van 25 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021.
- Vlaamse Codex Wonen 2021. Boek 3, artikel 3.1.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het afsprakenkader goed tussen stad Mechelen, Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Mechelen en de Vlaamse minister bevoegd voor wonen, met het oog op het garanderen van woningkwaliteit op de huurmarkt.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad gaat akkoord dit afsprakenkader ter ondertekening voor te leggen aan de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 30 juni 2021

Erik Laga
algemeen directeur



Fabienne Blavier
voorzitter

AFSPRAKENKADER TUSSEN STAD MECHELEN, SVK MECHELEN EN DE VLAAMSE MINISTER BEVOEGD VOOR WONEN

BETROKKEN PARTIJEN

Onderstaande afsprakenkader wordt afgesloten tussen volgende partijen:

- Stad Mechelen en IGS Versterkt wonen in Lier, Willebroek en Mechelen
- SVK Mechelen
- Vlaams minister van Wonen

HISTORIEK

- 1 januari 2012: ondertekening afsprakenkader tussen stad Mechelen, SVK Bodukam en de Vlaamse minister bevoegd voor wonen over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuur name.
“De kwaliteitscontroleur van de stad vergezelt het SVK bij het bezoeken van een woning die het SVK in huur kan nemen. De dienst Wonen garandeert dat de technische verslagen binnen de twee weken afgewerkt zijn en dat het SVK op de hoogte gebracht wordt van de werken die dienen uitgevoerd te worden om de woning te laten voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Alle woningen die het SVK in huur neemt, krijgen kosteloos een conformiteitsattest indien ze voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode.”
- De ontbinding van SVK Bodukam, oprichting van SVK Mechelen en de nieuwe afspraken resulteren in dit nieuwe afsprakenkader.

1. DOELSTELLING

Conform artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, moet elke woning gelegen in het Vlaams gewest, voldoen aan de vastgestelde minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit;

De SVK-sector heeft een centrale rol binnen het streven naar meer betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen op de private huurmarkt. De kwaliteit van een woning is dan ook een belangrijk element tijdens de onderhandelingen met een eigenaar over een mogelijke inhuur name. Het is belangrijk dat het SVK om deze onderhandelingen te kunnen afsluiten, beschikt over een goede onafhankelijke en objectieve inschatting van de kwaliteit van de aangeboden woning.

De steden en de Vlaamse overheid hebben een gedeelde bevoegdheid en verantwoordelijkheid in het woningkwaliteitsbeleid. Door de krachten te bundelen kan de woningkwaliteit op de huurmarkt aanzienlijk verbeteren.

Daarom engageert de stad Mechelen zich ertoe de woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK systematische en op korte termijn te controleren.

Het SVK verbindt er zich toe om conformiteitsattesten aan te vragen, enkel conform bevonden woningen te verhuren, de eigenaars te ondersteunen inzake woningkwaliteit en hen de weg te wijzen naar bestaande gemeentelijke en gewestelijke premiestelsels.

De Vlaamse overheid zorgt tenslotte voor een omkadering afgestemd op de lokale behoeften, bijvoorbeeld door vormingen en bijscholingen te organiseren of mee te werken aan informatiesessies voor eigenaars-verhuurders.

2. ENGAGEMENT SVK

Het SVK verbindt er zich toe aan de stad een conformiteitsattest aan te vragen voor elke woning die te huur wordt aangeboden met het oog op nieuwe inhuur name, voor zover het SVK er na een eigen plaatsbezoek in geïnteresseerd is. Als er volgens de bevindingen van de stadscontroleur verbeterings- of herstellingswerken moeten worden uitgevoerd aan de aangeboden woning, wijst het SVK de eigenaar op de bestaande gemeentelijke en gewestelijke premiestelsels en ondersteunt hem bij het doorlopen van de aanvraagprocedures. Het SVK verhuurt alleen conforme woningen die minstens voldoen aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Het SVK bezorgt een overzicht van de eventuele resterende gebreken van het conformiteitsonderzoek aan de eigenaar en gaat met hem in gesprek.

Het SVK informeert de eigenaar over de maatregelen die de gemeente kan nemen als de woning op basis van het conformiteitsonderzoek niet-conform werd bevonden.

3. ENGAGEMENT STAD

De stad Mechelen verbindt er zich toe binnen 15 dagen in te gaan op een aanvraag tot conformiteitsonderzoek van het SVK. De stad maakt daartoe gebruik van het model van het 'technische verslag van het onderzoek van de kwaliteit van een woning', zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering. Dat model is beschikbaar op:

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>

De stad bezorgt na elk conformiteitsonderzoek het technische verslag van de vaststellingen aan het sociaal verhuurkantoor.

Het SVK verwittigt de stad zodra de werken zijn uitgevoerd, waarna de stad een hercontrole uitvoert met inachtnaam van de termijnen vermeld in de eerste alinea.

Als de stad bij een concrete vraag vaststelt dat ze geen conformiteitsonderzoek kan uitvoeren binnen de afgesproken termijn, verwittigt ze onmiddellijk het SVK en Wonen-Vlaanderen.

Als de woning conform wordt bevonden, bezorgt de stad Mechelen het SVK gratis een conformiteitsattest. Het SVK zorgt ervoor dat de eigenaar dit conformiteitsattest krijgt.

De stad gebruikt de VLOK toepassing zodat Wonen Vlaanderen over elke stap binnen de kwaliteitsprocedure op de hoogte is.

Als de woning niet-conform werd bevonden en de eigenaar weigert om binnen de waarschuwingsprocedure (waarbij hij drie maanden de tijd krijgt) de nodige verbeterings- en herstellingswerken uit te voeren, start de stad Mechelen de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op.

4. ENGAGEMENT WONEN VLAANDEREN

Het agentschap Wonen-Vlaanderen verbindt er zich toe de nodige vormings- en bijscholingsinitiatieven te nemen, ten behoeve van medewerkers van het SVK en/of stadscontroleurs indien noodzakelijk:

- Basiscursus over het technische verslag en de minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit;
- Basiscursus over de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
- Gespecialiseerde bijscholingen voorzien voor controleurs over elektriciteit, gastoestellen, vocht en schimmelvorming, stabiliteit,... die de controleur meer inzicht geven in de motivatie en de beperktheden van de te onderzoeken elementen tijdens een woningcontrole.
- Een gespecialiseerde bijscholing in verband met het opmaken van het technisch verslag wordt eveneens voorzien als opvolgkursus van de eerst genoemde basiscursus.

5. PROCEDURE VOOR AANVRAAG EN UITVOERING CONFORMITEITSONDERZOEK

- Stap 1: Conformiteitsonderzoek aanvragen

Het SVK neemt, conform de afspraken vermeld onder punt 2, contact op met de stad Mechelen met het oog op het controleren van de woningkwaliteit van een aangeboden woning. Ze doet dit door te mailen naar dienstwonen@mechelen.be

Volgende gegevens worden zeker vermeld bij de aanvraag:

- Adres van de woning, desgevallend verduidelijkende omschrijving van de exacte locatie van de aangeboden entiteit (vb bij onduidelijkheid door veelheid aan deuren in een inkomhal)
- Het SVK bezorgt samen met deze aanvraag de meest recente keuringsattesten + schema's van elektriciteit en gas en/of ingebruikstellingsattesten van gastoestellen aan de stad.
- Mogelijke tijdstippen waarop een plaatsbezoek mogelijk is. Het SVK zorgt voor de afspraak met de eigenaar of een mogelijkheid om toegang te krijgen tot de woongelegenheid.

- Stap 2: Conformiteitsonderzoek inplannen

De stad staat in voor het inplannen van het conformiteitsonderzoek:

- Woningcontrole toewijzen aan een controleur;
- Contact opnemen met het SVK teneinde een tijdstip om het onderzoek ter plaatse vast te leggen;
- SVK informeren over tijdstip onderzoek.

- Stap 3: Conformiteitsonderzoek uitvoeren

De aanwezigheid van het SVK wordt per aanvraag bepaald. Zij trachten in de mate van het mogelijke zoveel mogelijk aanwezig te zijn.

De woningcontroleur van de stad controleert of de aangeboden woning voldoet aan de minimale gewestelijke woningkwaliteitsvereisten (Technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek te raadplegen op:

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>)

- Stap 4: Technisch verslag opstellen en SVK informeren over resultaat

De stad maakt een technisch verslag op binnen de in punt 3 afgesproken termijn. Zij doet dit volgens de wijze die bepaald werd in punt 3.

- Stap 5: Afleveren conformiteitsattest bij een positieve controle
Het conformiteitsattest zal worden afgeleverd volgens de modaliteiten bepaald in punt 3.

6. PROCEDURE ALS WONING NIET IN ORDE IS

- Het SVK bespreekt het overzicht der werken met de eigenaar en maakt duidelijk dat de nodige werken moeten worden uitgevoerd alvorens de woning in huur kan worden genomen. De waarschuwingsprocedure is opgestart op het moment dat het technisch verslag is ingegeven in VLOK en loopt drie maanden.
- Het SVK verwittigt de stad zodra de werken zijn uitgevoerd. De stad voert een hercontrole uit en brengt de contactpersoon van het SVK op de hoogte van het resultaat.
- Als uit de hercontrole blijkt dat de woning in orde is, wordt overgegaan tot stap 5 van punt 5 *Procedure voor aanvraag en uitvoering conformiteitsonderzoek*.
- Als de woning binnen drie maanden na het eerste conformiteitsonderzoek niet aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet, stopt de waarschuwingsprocedure en start de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid op.

7. HET ONDERZOEKEN VAN WONINGEN DIE AL TOT HET PATRIMONIUM VAN HET SVK BEHOREN

- Systematisch bij het vertrek van een huurder en een (ver)nieuw(d)e inhuur name;
- Bij aflopen van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest;
- Bij het beëindigen van de huurovereenkomst tussen het SVK en de eigenaar, wanneer de panden uit huur gaan wegens de gebrekkige kwaliteit van de woningen.

In bovenvermelde gevallen zal het bestaande patrimonium onderzocht worden. We verwachten dat in voorkomende gevallen de onderhoudsdienst van het SVK al de nodige gebreken heeft weggewerkt die onder de huurdersverplichtingen vallen.

Er dient een jaarlijks nazicht van de kwaliteit van de woningen door het SVK te gebeuren. In geval de woningen na controle door de stad ernstige gebreken blijken te hebben en niet voldoen aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen engageert het SVK zich om de bewoners te herhuisvesten indien hun huurcontract nog lopende is.

8. INWERKINGTREDING EN EVALUATIE

Het afsprakenkader kan van start gaan na ondertekening door alle betrokken partijen en door de minister.

Dit afsprakenkader vervangt alle voorgaande afsprakenkaders over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuur name, waartoe de ondertekenende partijen zich eerder hebben verbonden.

Dit afsprakenkader treedt in werking op 01/07/2021.

De ondertekenaars evalueren het afsprakenkader na één jaar.

9. ONDERTEKENING

Voor het SVK Mechelen:



Voorzitter Elisabeth Okmen



Coördinator Tanya Van Cleven

Voor de stad Mechelen:

Algemeen directeur Erik Laga

Burgemeester Alexander Vandersmissen

Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, Matthias Diependaele:

