

# B E K E N D M A K I N G

De Burgemeester van de Stad Harelbeke maakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet bekend dat de gemeenteraad op 15 mei 2017 het hierna vermelde besluit heeft genomen:

## **Gemeentelijk reglement kwaliteitslabel private huurwoningen. Goedkeuring.**

Datum van bekendmaking op de website van de stad: 18 mei 2017

De tekst van deze beslissing luidt als volgt:

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch:

Het subsidiedossier van Woonwijs voor de periode 2014-2017 omvat 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.

Een werkgroep kwam sinds het voorjaar van 2016 een aantal keer samen en werkte een kwaliteitslabel voor private huurwoningen uit, waarbij voorwaarden worden gesteld 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 m<sup>2</sup> K/W), minstens dubbele beglazing in alle woonlokale 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/m<sup>2</sup>jaar (appartementen) of 300 kWh/m<sup>2</sup>jaar (woningen), dan wordt het label eveneens uitgereikt.

Eigenaars die een woning verhuren in Harelbeke en Kuurne zullen het label gratis kunnen aanvragen. Bij verhuring van een woning met het label, kan de eigenaar het logo gebruiken dat aanduidt dat hun woning kwalitatief is op het vlak van energiezuinigheid en woningkwaliteit. Ook het betrokken immokantoor zal het logo kunnen gebruiken. De woningen met een kwaliteitslabel worden (mits toestemming van de eigenaar) op de gemeentelijke website gepubliceerd.

Het doel van dit label is enerzijds om het conformiteitsattest bekender te maken bij de bevolking. Woonwijs wil verhuurders overtuigen om een conformiteitsattest proactief aan te vragen en niet te wachten tot er een klacht komt van een huurder. Hoewel een conformiteitsattest niet verplicht is, moet een huurwoning wel aan de voorwaarden ervan voldoen. Anderzijds wil Woonwijs het conformiteitsattest ook bekend maken bij huurders, die er bij hun zoektocht naar een huurwoning bij de verhuurder om kunnen vragen.

Het kwaliteitslabel gaat verder 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 14.07.2016.

Het college van burgemeester en schepenen ging in zitting van 07.02.2017 principieel akkoord met de opmaak van het voorgestelde kwaliteitslabel voor private huurwoningen en de voorwaarden.

De immosector in de regio werd bevraagd en is bereid het kwaliteitslabel te gebruiken en mee uit te dragen. De sectorkoepel BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) is bereid het label mee bekend te maken.

De raadscommissie grondgebiedszaken besprak het reglement op 10.05.2017.

De gemeenteraad is bevoegd op grond van art. 43 par. 2, 2° van het gemeentedecreet.

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

- het gemeentedecreet in het bijzonder en zonder zich hiertoe te beperken de artikels 42, 43 par. 2, 2° en 186;
- de Vlaamse Wooncode van 15.07.1997 en later wijzigingen in het bijzonder en zonder zich hiertoe te beperken de artikels 5 en 7;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen:

Om deze redenen;

Na beraadslaging in openbare zitting;

Met unanimiteit;

#### **BESLUIT:**

##### Artikel 1:

De gemeenteraad keurt het onderstaand gemeentelijk reglement kwaliteitslabel private huurwoningen goed luidend als volgt:

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 m<sup>2</sup> K/W.*

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

- *Centrale verwarming: HR+ of HR-top-label, Opitmaz of Optimaz-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/m<sup>2</sup>jaar*
- *Eengezinswoning: 300 kWh/m<sup>2</sup>jaar*

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 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 01.06.2017.

Artikel 3:

Dit reglement wordt bekendgemaakt zoals voorgeschreven in artikel 186 en 167 van het gemeentedecreet en wordt opgenomen op de lijst met beknopte omschrijving die wordt verzonden aan de provinciegouverneur.

Harelbeke op 18.05.2017

Alain TOP  
burgemeester

