

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN DE GEMEENTERAAD OP DINSDAG 23 FEBRUARI 2021.

Aanwezig:	
burgemeester:	Liesbeth Verstreken
voorzitter:	Marcel De Vos
schepenen:	Danny Van de Velde, Marc De Cordt, Michaël Heyvaert, Koen Paredaens, Olivier Rul, Cindy Van Paesschen
gemeenteraadsleden:	Katrien Schryvers, Luc Kennis, Jos van Dongen, Roel Van Elsacker, Jos Vekemans, Rita Laureyssens, Jan De Prins, Paul Van Wesenbeeck, Kitty Busschodts, Wouter Bollansée, Jan Van Melkebeek, Tom Sleeuwaert, Karin Verbiest, Charlotte Vercruyssen, Elke Sels, Bert Claessens, Emery Frijters, Griet Decock, Lander Van Steen
algemeen directeur:	Kristof Janssens

Punt A.11: Opheffing van de gemeenteraadsbeslissing van 15 september 2020 houdende goedkeuring van een gemeentelijke verordening conformiteitsattesten en goedkeuring van een gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

Feiten en context:

De gemeenteraad keurde op 15 september 2020 de gemeentelijke verordening voor het afleveren van conformiteitsattesten goed. Deze beslissing werd ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaams minister van Wonen. Deze besliste op 14 december 2020 dat de gemeenteraadsbeslissing wordt goedgekeurd op voorwaarde dat artikel 2, §3 wordt geschrapt. De bevoegdheid dat de burgemeester een besluit kan nemen tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid van een woning, is reeds opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen. Op 20 maart 2019 keurde het Vlaams parlement het optimalisatiedecreet goed. Dat voert een verbeterde methode in voor de woningkwaliteitsbewaking. De Vlaamse regering keurde op 24 mei 2019 het besluit hiervoor definitief goed. Het optimalisatiedecreet en het besluit treden in werking vanaf 1 januari 2021.

Vanaf 2021 wordt de geldigheidsduur van het conformiteitsattest niet meer afgestemd op het aantal strafpunten op het technisch verslag maar op het aantal gebreken in drie categorieën:

- Categorie I: lichte gebreken. Een beperkt aantal kleine gebreken geeft geen aanleiding tot ongeschiktheid
7 gebreken of meer in categorie 1 = advies ongeschikt
- Categorie II: ernstige gebreken maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Vanaf een gebrek van categorie II is de woning ongeschikt en verhuren is strafbaar.
1 gebrek in categorie 2 = advies ongeschikt
- Categorie III: ernstige gebreken met mensonwaardigheid of veiligheids- en gezondheidsrisico's. Vanaf een gebrek van categorie III is de woning naast ongeschikt ook onbewoonbaar. Verhuren is strafbaar.
1 gebrek in categorie 3 = advies onbewoonbaar

IVLW Midden heeft op basis van de evaluaties van IVLW Zuidrand en Rivierenland met betrekking tot de toepassing van de verordening conformiteitsattesten enkele suggesties geformuleerd. De fasering van de leeftijd van de woning en gebouwen en de nieuwe quotering worden aangepast in functie van het nieuw technisch verslag woningkwaliteit dat Wonen Vlaanderen zal hanteren vanaf 2021.

Juridische gronden

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- besluit van de Vlaamse regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020
- besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- de Vlaamse Codex wonen van 2021, Boek 3
- de beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2019, waarbij het subsidiedossier IVLW Midden werd goedgekeurd

- het Ministerieel besluit van 17 februari 2020: Goedkeuring IVLW Midden
- het besluit van de gemeenteraad van 15 september 2020

Argumentatie

Het is aangewezen om de wijzigingen in het optimalisatiedecreet toe te passen in de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

Na evaluatie en overleg met de stuurgroep IVLW Midden wordt ook gekozen voor een andere fasering van de leeftijd van de woningen. Woningen jonger dan 20 jaar zijn ondertussen gebouwd met strengere EPB-normen. Hiermee dient de laatste fasering van de huidige verordening, nl. een conformiteitsattest verplicht voor alle huurwoningen vanaf 2030, aangepast te worden naar een fasering van 2026-2028 voor woningen 30 jaar en ouder en een fasering vanaf 2029 voor woningen van 20 jaar en ouder. Als het bouwjaar een woning of gebouw jonger is 20 jaar kan een huurder bij klachten nog altijd een woonkwaliteitsonderzoek aanvragen.

BESLUIT met algemeenheid van stemmen:

Artikel 1

De gemeenteraadsbeslissing van 15 september 2020 tot goedkeuring van een gemeentelijke verordening voor het afleveren van conformiteitsattesten, wordt opgeheven.

Artikel 2

Volgende gemeentelijke verordening voor het afleveren van conformiteitsattesten wordt goedgekeurd.

Gemeentelijke verordening voor de opmaak van conformiteitsattesten:

Artikel 1:

De verordening geldt voor woongelegenheden die nog niet over een conformiteitsattest beschikken. Voor woongelegenheden die al wel over dergelijk attest beschikken, geldt de verordening vanaf het einde van de geldigheidsduur van het bestaande conformiteitsattest. Elke eigenaar-verhuurder dient voor alle woningen, kamers, gebouwen met woonfunctie, studio's of appartementen die verhuurd worden, te huur of ter beschikking worden gesteld als hoofdverblijfplaats of met het oog op huisvesting van één of meerdere studenten een conformiteitsattest te kunnen voorleggen.

Deze verplichting geldt voor alle nieuwe verhuringen en ter beschikking stellingen. Ze wordt gefaseerd ingevoerd op basis van de leeftijd van de woning:

2021: woningen van 50 jaar en ouder

2022-2025: woningen van 40 jaar en ouder

2026-2028: woningen van 30 jaar en ouder

2029: woningen van 20 jaar en ouder

Artikel 2:

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen, gebouwen met woonfunctie, kamers, studio's of appartementen wordt beperkt op basis van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag.

§ 1. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is 10 jaar bij 0, 1, 2, 3, of 4 gebreken in categorie 1.

§ 2. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is 5 jaar bij 5 of 6 gebreken in categorie 1.

Artikel 3:

Het afleveren van het conformiteitsattest is gratis.

Artikel 4:

De verordening werd door de Vlaamse minister van Wonen op 14 december 2020 goedgekeurd onder voorwaarden en treedt in werking op 1 januari 2021.

Artikel 5:

De gemeenteraad keurt de aangepaste bepaling goed. Een aangepast reglement wordt bezorgd aan Wonen Vlaanderen.

NAMENS DE GEMEENTERAAD WERD GETEKEND,

Kristof Janssens
algemeen directeur

Marcel De Vos
voorzitter

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT,



Kristof Janssens
algemeen directeur



Liesbeth Verstreken
burgemeester