

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 16 december 2020

Aanwezig: Kris Degroote, Voorzitter van de gemeenteraad
Kris Poelaert, Burgemeester
Carina Ricour, Lieven Vandenneucker, Lieven Snoeks, Sandra Dero, Schepenen
Patrick De Vos, Lieven Vandenbroeck, Vanessa Van Hende, Paulette Debock, Eric Eeckhoudt, Nicky D'Hantschotter, Brent Roobaert, Frank Nevens, An Deleye, Paul Beyl, Ivan Van Hassel, Gemeenteraadsleden
Ann Naert, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Reglement 'beperking geldigheidsduur conformiteitsattesten'

De gemeenteraad,

Aanleiding en doel

Indien een woning voldoet aan de minimale normen volgens de Vlaamse Wooncode, kan de gemeente een conformiteitsattest aan de eigenaar uitreiken. De gemeenteraad van 26-09-2018 besliste reeds om het conformiteitsattest te beperken in bepaalde situaties. Omwille van het nieuwe Besluit van de Vlaamse regering dat in werking treedt op 1 januari 2021 dient deze beperking aangepast te worden omdat voortaan niet meer zal gewerkt worden met strafpunten, maar met categorieën.

Bevoegdheid

Art. 40 decreet lokaal bestuur

Juridische gronden

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16-11-2018 over het lokaal woonbeleid.
- Het decreet van 15-07-1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12-07-2013 betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.
- Decreet Lokaal Bestuur van 22-12-2017.
- Decreet van 1-06-2012 over de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- Optimalisatiedecreet van 20-03-2019.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 24-05-2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.
- Subsidieaanvraag voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid Woonwinkel Pajottenland, met als aanvullende activiteit 2_3: "De gemeente beperkt de geldigheidsduur van conformiteitsattesten".

Advies en motivering

Om een Woonbeleid op maat te realiseren wordt in de Vlaamse Wooncode de gemeente als regisseur van het lokaal Woonbeleid aangeduid. De gemeente levert conformiteitsattesten (CA) af wanneer een woning conform blijkt. Tijdens een conformiteitsonderzoek wordt er gecontroleerd of de woning veilig en gezond is en voorzien is van basiscomfort.

In het subsidiedossier van de interlokale vereniging Woonwinkel Pajottenland heeft de gemeente gekozen voor de aanvullende activiteit 2_3, om het Conformiteitsattest te beperken in tijd krachtens art. 10, eerste lid, 5° van de Vlaamse Wooncode.

Door het voeren van een preventief woningkwaliteitsbeleid streeft de gemeente naar een kwaliteitsvoller patrimonium dat zich aanpast aan de wijzigende regelgeving. De gemeente kan de geldigheidsduur van het conformiteitsattest – standaard tien jaar – beperken. Hierin kan de gemeente gaan differentiëren naar keuze. Wonen-Vlaanderen past de beperking van de geldigheidsduur ook toe als zij een CA aflevert op het grondgebied van de gemeente.

Nieuw vanaf 1 januari 2021 is dat:

- Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar alle woningen in het gebouw ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
- Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III adviseert de gewestelijke ambtenaar alle woningen in het gebouw onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
- Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend.

Vanaf 2023 wordt indien niet voldaan is aan de dubbelglasvereiste bestraft met categorie II, waardoor het beperken in tijd van het CA tot 31/12/2022 een logische stap is.

De dubbelglasvereisten zijn:

- In meerdere lokalen (= woonlokalen en badkamer) is enkele beglazing aanwezig.
- Het EPC van de betrokken woning heeft een energiescore die volgende grenswaarden niet overschrijdt:

o 600 kWh/m² voor een woning in vrijstaande bebouwing;

o 550 kWh/m² voor een woning in halfopen bebouwing;

o 450 kWh/m² voor een woning in gesloten bebouwing;

Wanneer er bij een gebrek in categorie I niet onmiddellijk stappen worden ondernomen kan dit gebrek na verloop van tijd zo verergerd zijn dat het onder categorie II valt. Hiervoor voorzien we daarom een beperking van 5 jaar als het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I vermeldt.

Er wordt voorgesteld aan de gemeenteraad het volgende goed te keuren:

Het conformiteitsattest te beperken tot:

- 5 jaar indien het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I;
- 31/12/2022: indien dan niet voldaan is aan de dubbelglasnorm vervalt het conformiteitsattest op

Voor de overige blijft het 10 jaar geldig.

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2021. De reeds afgeleverde conformiteitsattesten blijven gelden.

Om een Woonbeleid op maat te realiseren wordt in de Vlaamse Wooncode de gemeente als regisseur van het lokaal Woonbeleid aangeduid. De gemeente levert conformiteitsattesten (CA) af wanneer een woning conform blijkt. Tijdens een conformiteitsonderzoek wordt er gecontroleerd of de woning veilig en gezond is en voorzien is van basiscomfort.

In het subsidiedossier van de interlokale vereniging Woonwinkel Pajottenland heeft de gemeente gekozen voor de aanvullende activiteit 2_3, om het Conformiteitsattest te beperken in tijd krachtens art. 10, eerste lid, 5° van de Vlaamse Wooncode.

Door het voeren van een preventief woningkwaliteitsbeleid streeft de gemeente naar een kwaliteitsvoller patrimonium dat zich aanpast aan de wijzigende regelgeving. De gemeente kan de geldigheidsduur van het conformiteitsattest – standaard tien jaar – beperken. Hierin

kan de gemeente gaan differentiëren naar keuze. Wonen-Vlaanderen past de beperking van de geldigheidsduur ook toe als zij een CA aflevert op het grondgebied van de gemeente.

Nieuw vanaf 1 januari 2021 is dat:

- Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar alle woningen in het gebouw ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
- Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III adviseert de gewestelijke ambtenaar alle woningen in het gebouw onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
- Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend.

Vanaf 2023 wordt indien niet voldaan is aan de dubbelglasvereiste bestraft met categorie II, waardoor het beperken in tijd van het CA tot 31/12/2022 een logische stap is.

De dubbelglasvereisten zijn:

- *In meerdere lokalen (= woonlokalen en badkamer) is enkele beglazing aanwezig.*
- *Het EPC van de betrokken woning heeft een energiescore die volgende grenswaarden niet overschrijdt:*
 - o *600 kWh/m² voor een woning in vrijstaande bebouwing;*
 - o *550 kWh/m² voor een woning in halfopen bebouwing;*
 - o *450 kWh/m² voor een woning in gesloten bebouwing;*

Wanneer er bij een gebrek in categorie I niet onmiddellijk stappen worden ondernomen kan dit gebrek na verloop van tijd zo verergerd zijn dat het onder categorie II valt. Hiervoor voorzien we daarom een beperking van 5 jaar als het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I vermeldt.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeenteraad keurt het reglement 'beperking geldigheidsduur conformiteitsattesten' goed volgens de hierna vermelde tekst.

Artikel 2: Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285 ev decreet lokaal bestuur.

Reglement inzake beperking geldigheidsduur conformiteitsattesten

-

Artikel 1: Doel

Een conformiteitsattest geeft aan dat een woning of kamer, die verhuurd wordt of te huur gesteld wordt als hoofdverblijfplaats, voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen. Het conformiteitsattest vermeldt ook de toegestane maximale woningbezetting. Standaard is een conformiteitsattest 10 jaar geldig. Door deze standaard geldigheidsduur in bepaalde situaties te beperken, kan de gemeente er toe bijdragen dat de kwaliteit van verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen verhoogt.

Artikel 2: Context

Alvorens een conformiteitsattest afgeleverd kan worden, wordt een conformiteitsonderzoek door een technisch adviseur in de woning uitgevoerd. Hiervoor gebruikt de technisch adviseur vanaf 01/01/2021 het technisch verslag zoals bijgevoegd in bijlage 1 tem 3 bij dit besluit. Dit technisch verslag werkt met gebreken van 3 categorieën. Een gebrek wordt in een bepaalde categorie ondergebracht afhankelijk van de aard van het gebrek:

- Categorie I: zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

- Categorie II: zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
 - Categorie III: zijn ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.
- Een woning kan pas een conformiteitsattest krijgen als ze minder dan 7 gebreken van categorie I heeft en uiteraard geen enkel gebrek van categorie II of III.

Artikel 3: Aanvraagprocedure

De aanvraag tot controle van de woning dient te gebeuren bij de intergemeentelijke administratieve eenheid 'Woonwinkel Pajottenland'.

Artikel 4: Kostprijs

De kostprijs voor de controle van de woning en het afleveren van het conformiteitsattest bedraagt nul euro.

Artikel 5: Geldigheidsduur

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar indien het conformiteitsattest maximaal 3 gebreken van categorie I vermeldt.

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 5 jaar indien het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I vermeldt.

Het conformiteitsattest wordt beperkt tot 31/12/2022 indien niet voldaan is aan de dubbelglasvereiste.

De geldigheidsduur van conformiteitsattesten die zijn uitgereikt voor de ingang van dit reglement, blijft ongewijzigd.

Artikel 6: Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle conformiteitsattesten die afgeleverd worden vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, ongeacht de instantie die een conformiteitsattest aflevert.

Artikel 7: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking vanaf 01/01/2021.

Gepubliceerd op de website d.d. 17 december 2020.

Gedaan in zitting, datum als hiervoor.

Get. Ann Naert,
Algemeen Directeur

get. Kris Degroote,
Voorzitter van de gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

Ann Naert,
De Algemeen Directeur

Kris Degroote,
De Voorzitter van de gemeenteraad