

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	23 maart 2021
Team	BZ-WO-OR - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	GR Bepaling van de duurtijd van een conformiteitsattest

Aanwezig: Vanden Meerssche Paul, Zelderloo Walter, Janssens Linda, Deleu Luc, Vanden Houte Marianne, Valkeniers Michel, Segers Willy, Quaghebeur Stijn, Van Hove Diane, Van den Houte Anneleen, El Hajui Rachid, De Ridder Karel, De Jonge Jasper, Roesems Gino, Zelderloo Elke, Vanderoost Jef, De Schrijver Reindert, Robbe Yann, Staquet Nathalie, Biesmans Lucille, Pardon Guy, De Clerck Frank, Groenweghe Nele, Willen Marc, Platteau Stefaan, Janssens Dirk, Erkelbout Jan, Hellinckx Karine, De Win Harry, Rons Alexis, Walravens Joseph, Savenberg Bob, De Dobbeleer Frank, Vanhee Fré

Toelichting

Op 1 januari 2021 trad de Vlaamse Codex wonen 2021 ter vervanging van de Vlaamse wooncode. Deze codex bepaalt de procedures rond onder andere woonkwaliteit. Eén van de veranderingen binnen dit decreet is de aanpassing van de technische verslagen waarvan gebruik wordt gemaakt tijdens een technische controle van de woningen. Dergelijke controles kunnen doorgaan in het kader van een klacht binnen de procedure ongeschikt/onbewoonbaar, of binnen de aanvraag van een conformiteitsattest. Daarbij wordt aangetoond dat de woning al dan niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen die binnen deze codex worden opgelegd.

Een van de opdrachten van de gemeente is de 'woonkwaliteitsbewaking'. Dilbeek kiest voor een preventief beleid door het gebruik van conformiteitsattesten aan te moedigen en te faciliteren. Een conformiteitsattest wordt uitgereikt na een kwaliteitsonderzoek van een woning waarbij wordt gekeken naar de kwaliteitsnormen zoals die worden opgelegd in de Vlaamse codex wonen 2021. Deze controles worden uitgevoerd door een technisch adviseur van het intergemeentelijk samenwerkingsverband woonwinkel West-Brabant of door een gewestelijk ambtenaar van Wonen-Vlaanderen. De administratieve afhandeling gebeurt door het team Wonen & Ondernemen.

Gelet op de veranderende wetgeving dient het gemeenteraadsbesluit van 18 december 2018 houdende de beperking van de duurtijd van de conformiteitsattesten te worden aangepast.

Standaard is een conformiteitsattest 10 jaar geldig.

Voorstel om de duurtijd te beperken:

- 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.
- De geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 31/12/2022 indien niet voldaan is aan de dubbelglasvereiste.
- De geldigheidsduur van conformiteitsattesten die zijn uitgereikt blijft ongewijzigd.

Deze maatregel maakt deel uit van het actieprogramma van de intergemeentelijke vereniging Woonwinkel West-Brabant waarvan het programma werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 september 2019.

Juridisch kader

- Het Decreet Lokaal Bestuur

- besluit gemeenteraad van 24 september 2019 houdende de subsidieaanvraag voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid Woonwinkel West-Brabant, met als aanvullende activiteit 2_3: “De gemeente beperkt de geldigheidsduur van conformiteitsattesten”.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de gemeenteraad van 18 december 2018 betreffende de beperking duurtijd CA binnen de Vlaamse wooncode

Financieel kader

Beslissing

Met algemene stemmen

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 ertoe 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 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 mensonwaardige 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. Beperking 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.

De geldigheidsduur van 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 besluit, blijft ongewijzigd.

Artikel 4. Toepassingsgebied

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

Artikel 5. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking vanaf 1 april 2021. Het besluit betreffende het afleveren van een conformiteitsattest goedgekeurd op 18 december 2018 wordt opgeheven van 1 april 2021.

Namens de gemeenteraad,

Marianne Vanden Houte

Michel Valkeniers

