

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van : **29 november 2019**

Aanwezig: Els Robeyns, Burgemeester
Herman Pipeleers, Voorzitter
Johan Cabergs, Ilse Bosmans, Kristien Treunen, Schepenen
Sandra Jans, Marc Weeghmans, Frank Cornitensis, Stijn Vandersmissen, Ellen
Punie, Stéphanie Billen, Els Billen, Marina Scholts, Gerry Briers, Ronald Kenis,
Fabienne Vanmuysen, Willy Bex, Raadsleden
Mia Cuppens, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Eric Martens, Schepen
Luc Knuts, Raadslid

Domein: Woon- en leefomgeving

PUNT 9 : REGLEMENT INZAKE DE BEPERKING GELDIGHEIDSDUUR CONFORMITEITSATTESTEN

DE RAAD,

Voorgeschiedenis/aanleiding

Vraag van Stebo tot beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten zoals opgenomen in het projectplan Haspengouw 2018-2019

Bespreking Lokaal Woonoverleg dd. 10.12.2018 en 20.05.2019

Bespreking college dd. 14.01.2019

Juridische grondslag

Decreet lokaal bestuur van 22.12.2017, gecoördineerd

Gemeentedecreet van 15.07.2005, gecoördineerd

Nieuwe gemeentewet van 24.06.1988, gecoördineerd

Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen

Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking van (dit BVR treedt in werking op 1/1/2021 met nieuwe technische verslagen)

Besluit van de gemeenteraad dd. 2 juni 2017 houdende goedkeuring van de projectverlenging IGS Haspengouw 2017-2019

Goedkeuring projectplan 2018-2019 van het IGS Haspengouw door de minister op 06 oktober 2017
Besluit van het college dd. 18.11.2019

Toelichting (feiten en context)

Het conformiteitsattest is een document dat attesteert dat een bepaalde woning aan de minimale normen inzake veiligheid en kwaliteit voldoet zoals vastgelegd in de Vlaamse Wooncode en het bijhorend uitvoeringsbesluit. Het attest wordt afgeleverd door de burgemeester nadat een woningcontroleur de conformiteit aan deze minimale normen vaststelt. De kostprijs voor het afleveren van een conformiteitsattest bedraagt 62,5 EUR.

Standaard is de geldigheidsduur van het conformiteitsattest 10 jaar, maar de gemeenten kunnen deze geldigheidsduur inkorten, zoals voorzien in artikel 10 van de Vlaamse Wooncode. Het conformiteitsattest kan ook voor het einde van deze geldigheidsduur van rechtswege vervallen, bijvoorbeeld als de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt (via de Nieuwe Gemeentewet of via een procedure woonkwaliteit).

In sommige gevallen kan het zijn dat er tijdens een onderzoek vragen rijzen bij de kwaliteit van een woning, ook al is deze conform de Wooncode (= minder dan 15 strafpunten).
Bijvoorbeeld: Een woning werd gerenoveerd, en scoort nu nog maar 14 strafpunten. Er is vocht en schimmel aanwezig maar het schilderwerk werd recent wat opgefrist, waardoor dit bij controle niet zichtbaar is. De kans is groot dat bij de eerstvolgende koude periode de schimmel terug gaat groeien, en zo voor een ongezond binnenklimaat kan zorgen.

Een beperking van de duur van de geldigheid omwille van het aantal strafpunten kan in dergelijke gevallen bijdragen aan het garanderen van een gezond binnenklimaat op korte termijn.

In Wellen worden voor ongeveer 3 dossiers per jaar een CA afgeleverd, meestal na controle door Stebo of ihkv controle woonkwaliteit of op vraag van Wonen Vlaanderen ihkv de aanvraag voor een huursubsidie.

Het CA is niet verplicht voor verhuur aan particulieren maar de eigenaar kan het wel aanvragen om bij aanvang van de huur aan te tonen dat de woning conform is. Ook bij de verhuring aan een SVK wordt er een conformiteitsattest gevraagd.

Argumentatie

Er wordt voorgesteld om de duur van het CA in dergelijke gevallen te beperken tot 5 jaar indien er 1 strafpunt of meer vastgesteld werden in het technisch verslag naar aanleiding van een woningcontrole.

Het doel is om deze woningen, die wel conform zijn maar op de rand zitten van een ongeschiktheid/onbewoonbaarheid, korter op te volgen en de eigenaar te bewegen om extra inspanningen te leveren om de woning te verbeteren. Het wegwerken van alle gebreken wordt dan wel beloond met een CA met een geldigheidsduur van 10 jaar.

Aan de gemeenteraad wordt bijgevolg voorgesteld om de geldigheidsduur van CA's momenteel enkel te beperken voor woningen vanaf 1 strafpunt in het technisch verslag zoals opgesteld door de woningcontroleur van de gemeente.

BESLUIT: goedkeuren
eenparig

De raad beslist:

Volgend reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten goed te keuren :

Art 1. Definities

Conformiteitsattest: het attest zoals vastgelegd in artikel 7 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15/07/1997 en waaruit blijkt dat de woning conform is met de vereisten en normen zoals vastgelegd in artikel 5 van hetzelfde decreet

Technisch verslag volgens BVR 12/07/2013: het verslag zoals vastgelegd in artikel 1, 19° van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12/07/2013: het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door een bevoegd persoon is opgesteld aan de hand van de bij dit besluit vastgelegde modellen.

Technisch verslag volgens BVR 24/05/2019: het verslag zoals vastgelegd in artikel 1, 18° van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woonkwaliteitsbewaking van 24/05/2019 en dat in werking treedt op 1/1/2021: het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door een woningcontroleur is opgesteld aan de hand van de modellen die opgenomen zijn in bijlage 1 tot en met 3, die bij dit besluit zijn gevoegd.

Art. 2. Toepassingsgebied

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

Art. 3. Geldigheidsduur

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt vastgelegd op:

- 5 jaar:
- bij gebruik van het technisch verslag volgens BVR 12/07/2013: indien er gebreken vastgesteld worden in de woning waardoor de eindbeoordeling van de woning in het technisch verslag 1 punt of meer bedraagt
- bij gebruik van het technisch verslag volgens BVR 24/05/2019: indien er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" meer dan 1 klein gebrek wordt vastgesteld
- 10 jaar voor alle andere woningen.

Het conformiteitsattest kan van rechtswege vervallen voor het einde van de geldigheidsduur in de situaties zoals vastgelegd in artikel 10 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15/07/1997.

Art. 4. Inwerkingtreding

Deze verordening gaat in na goedkeuring door de gemeenteraad en ten vroegste vanaf 1/1/2020.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:

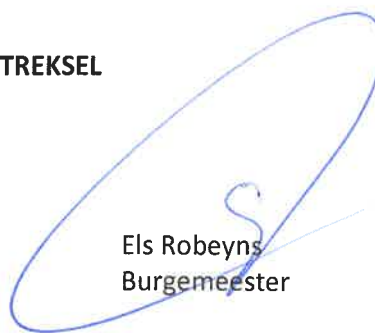
De algemeen directeur
get. Mia Cuppens

De voorzitter gemeenteraad
get. Herman Pipeleers

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL



Mia Cuppens
Algemeen directeur



Els Robeyns
Burgemeester