
**25 Aanpassing gemeentelijke verordening
conformiteitsattesten.**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Dieter Wouters, Burgemeester - Voorzitter; mevrouw Mai Van Thillo, Schepen; mevrouw May Aernouts, Schepen; de heer Sus Vissers, Schepen; de heer Kris Van Looveren, Schepen; mevrouw Rit Luyckx, Schepen; mevrouw Katrin Kempnaers, Schepen; de heer Pieter Cools, Raadslid; mevrouw Lynn Vermeiren, Raadslid; mevrouw Els Van Hasselt, Raadslid; mevrouw Ilke Pompen, Raadslid; de heer Roger Aernouts, Raadslid; de heer Thijs Ruts, Raadslid; de heer Glenn Verelst, Raadslid; de heer Jan Van Looveren, Raadslid; de heer Jan Cools; de heer Koen Van Putte, Raadslid; mevrouw Amber Vermeiren, Raadslid; de heer Ben Gagelmans, Raadslid; de heer Marc Vanden Branden, Raadslid; mevrouw Petra Laccroix, Raadslid; mevrouw Carrera Neefs, Raadslid; mevrouw Jasmijn Meirsmans, Raadslid; de heer Wim Vorrselemans, Raadslid; de heer Bruno Fiesack, Raadslid; mevrouw Helga Hoeymans; de heer Luc Loos, algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Jos van Hasselt, Raadslid

Beschrijving

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

De gemeenteraad heeft in zitting van 25 februari 2019 goedkeuring verleend aan de aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

De gemeenteraad heeft in zitting van 24 juni 2019 het subsidiedossier intergemeentelijke samenwerking IVLW WEBB goedgekeurd.

Verslagen van de stuurgroep IVLW WEBB van 20 februari 2020 en 11 juni 2020.

Verslagen van de bijeenkomsten huisvestingsambtenaren in het kader van IVLW WEBB van 28 januari 2020 en 8 mei 2020.

De verplichting op conformiteitsattesten wordt ingevoerd voor nieuwe verhuringen en gefaseerd op basis van de leeftijd van de woning.

De woning mag niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld worden, als ze niet voldoet aan de vereisten en normen, zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse wooncode.

De conformiteit van de woning wordt vastgesteld door de bevoegde personen, zoals vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

De woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij, het OCMW en het sociaal verhuurkantoor voldoen aan de conformiteit, zoals vooropgesteld in de verordening.

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen wordt beperkt op basis van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag.

De gemeente Wuustwezel heeft geen gemeentelijk retributiereglement voor het afleveren van conformiteitsattesten.

De gemeenten zonder gemeentelijk retributiereglement leveren de conformiteitsattesten gratis af.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 september 2020.

Motivering

Het subsidiedossier betreffende de intergemeentelijke samenwerking IVLW WEBB bevat zowel verplichte als aanvullende activiteiten. Aanvullende activiteiten 2_2 en 2_3: de gemeente stelt krachtens artikel 6, eerste lid, 1°, van de Vlaamse wooncode een verordening vast waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties en past de verordening toe.

Een conformiteitsattest is een document dat wordt uitgereikt door de burgemeester dat stelt dat de huurwoning op het moment van het onderzoek voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen opgelegd door de Vlaamse Wooncode.

Deze verordening is een instrument om de verhuurders te stimuleren en te sensibiliseren. In de verordening wordt gekozen om gefaseerd te werk te gaan op basis van de leeftijd van de woning. Bij een nieuw huurcontract zal een conformiteitsattest verplicht worden.

Het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 bevat nieuwe modellen van technische verslagen, waardoor een wijziging van de gemeentelijke verordening van 25 februari 2019 opportuun is. Hierbij de belangrijkste wijziging:

- voorheen was er een technisch verslag met opgave van strafpunten en in functie hiervan bekwam men een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van 5 of 10 jaar;
- vanaf 1 januari 2021 wordt elk criterium van de woning (stabiliteit dak, stabiliteit buitenmuren, stabiliteit binnenmuren, vochtschade, kans op elektrocutie of brand, ...) gequoteerd met klein gebrek (categorie 1), ernstig gebrek (categorie 2) of direct gevaar (categorie 3). Afhankelijk van het aantal gebreken in categorie 1 bekomt men een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van 5 of 10 jaar.

De terminologie in ons raadsbesluit van 25 februari 2019 moet aldus aangepast worden aan de terminologie van het bovengenoemde besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019.

Juridische grond

Decreet lokaal bestuur.

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.

Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat betreft de woonkwaliteitsbewaking.

Besluit van de Vlaamse regering van 15 juli 2016 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, wat betreft de procedure en de technische normen.

Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode

en de Vlaamse codex fiscaliteit van 13 december 2013.
Besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

Stemming op het besluit

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de verordening conformiteitsattesten goed.

Artikel 2

Elke eigenaar/verhuurder die een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, moet voor elke wooneenheid een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en op basis van de leeftijd van de huurwoning:

- 2021: woningen van 50 jaar en ouder (bouwjaar 1971 en vroeger);
- 2022-2025: woningen van 40 jaar en ouder;
- 2026-2028: woningen van 30 jaar en ouder;
- 2029: woningen van 20 jaar en ouder.

Artikel 3

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag. Indien het aantal gebreken uit categorie 1 minder of gelijk is aan 4, dan is de geldigheidsduur tien jaar. De geldigheidsduur wordt beperkt tot vijf jaar bij 5 of meer gebreken uit categorie 1.

Artikel 4

Het conformiteitsattest wordt gratis afgeleverd.

Artikel 5

De verordening treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen.

De verordening gaat ten vroegste in op 1 januari 2021.

Artikel 6

Dit reglement vervangt het raadsbesluit van 25 februari 2019 houdende goedkeuring aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get.) Luc Loos

Burgemeester - Voorzitter
(get.) Dieter Wouters

Algemeen Directeur
Luc Loos

**Voor eensluidend afschrift:
Wuustwezel, 29 september
2020**

Burgemeester - Voorzitter
Dieter Wouters