



Merksplas, 22 december 2020

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van de Gemeenteraad van 21 december 2020

AANWEZIG: Frank Wilrycx, Burgemeester-Voorzitter
Kris Govers, Monique Quirynen, Karel Lenaerts, Leen Kerremans, Schepenen
Annie Verheyen, Jef Van Accom, Jef Schoofs, Kris Luyckx, Raf Verheyen, Tine Van der Vloet, Evelien Willems, Josée Van Aert, Boris Kersemans, Koen Staes, Nele Daems, Jan Quirijnen, Jan De Bie, Luc Holthof, Raadsleden
Dries Couckhuyt, Algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD:

Openbare zitting

Wijziging verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest.

Wetgeving

De Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd;
Het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;
Het 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 jul 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, hierna optimalisatiedecreet woningkwaliteit, inzonderheid artikel 4;
Het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de kwaliteitsbewaking, hierna het optimalisatiebesluit woningkwaliteit;
De Vlaamse Codex Wonen van 2021;
Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals gewijzigd;
Het subsidiedossier van Kempens Woonplatform Noord, zoals goedgekeurd door de bevoegde minister d.d. 12 december 2019, waarbij 'de bespreking van het reglement omtrent de geldigheidsduur van conformiteitsattesten' als aanvullende activiteit werd opgenomen voor de gemeente Merksplas;
De gemeentelijke verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest d.d. 21 oktober 2019;

Feiten

Het lokaal bestuur wenst in te zetten op het bevorderen van de woningkwaliteit met het oog op het realiseren van het recht op menswaardig wonen;
Een verhuurder die beschikt over een conformiteitsattest kan aantonen dat de woning of kamer op het moment van het conformiteitsonderzoek conform is aan de geldende veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten;
De conformiteit van de woning of kamer kan vastgesteld worden door de bevoegde personen, zoals opgenomen in oud artikel 3 van het optimalisatiebesluit woningkwaliteit; nieuw art. 3.4 besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen;

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege, o.m. vanaf het ogenblik dat er een termijn van 10 jaar of een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad, met een maximum van 10 jaar, is verstreken na de afgifte van het conformiteitsattest (oud art. 10 Vlaamse Wooncode; nieuw art. 3.9 Vlaamse Codex Wonen);
De kostprijs van een conformiteitsattest kan vastgelegd worden in een gemeentelijk retributiereglement;

Motieven

De voormelde optimalisatieregelgeving zal de systematiek i.v.m. de vaststelling van de conformiteit van woningen zal wijzigen vanaf 1 januari 2021;
De relevante Vlaamse woonregelgeving, waaronder ook de optimalisatieregelgeving, wordt vanaf 1 januari 2021 daarnaast ook gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen':

Oude regelgeving	Wijziging/vervanging vanaf 1/1/2021	Coördinatie vanaf 1/01/2021
Vlaamse Wooncode 15 juli 1997	=> Wordt gewijzigd door optimalisatiedecreet woningkwaliteit 29 maart 2019	=> Wordt gecodificeerd in Vlaamse Codex Wonen 2021
Woonkwaliteitsbesluit 12 juli 2013	=> Wordt vervangen door optimalisatiebesluit woningkwaliteit 24 mei 2019	=> Wordt gecodificeerd in Besluit uitvoering Vlaamse Codex Wonen 2021

In de voormelde gemeentelijke verordening wordt de geldigheidsduur van het conformiteitsattest nog beperkt werd tot 5 jaar indien de woning of kamer 12 of meer strafpunten scoorde; door de wijzigingen aan de regelgeving wordt er vanaf 1 januari 2021 niet langer met strafpunten gewerkt in het technisch verslag; bijgevolg kan er niet langer uitvoering gegeven worden aan de betreffende bepaling in de gemeentelijke verordening en dient deze gewijzigd te worden;

In het kader van het conformiteitsonderzoek zijn de mogelijke gebreken aan een woning voortaan onderverdeeld in 3 categorieën (oud art. 5, §1, derde lid Vlaamse Wooncode; nieuw art. 3.1, §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen):

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: 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;

3° gebreken van categorie III: 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.”;

De burgemeester of de gewestelijk ambtenaar van het Agentschap Wonen-Vlaanderen kan een conformiteitsattest weigeren en een woning of kamer ongeschikt kan verklaren, indien o.m. uit het technisch verslag van een conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of een kamer minstens één gebrek vertoont uit categorie II of categorie III (geen 'conforme woning' cfr. oud art. 2, §1, eerste lid, 4bis Vlaamse Wooncode; nieuw art. 1.3, §1, eerste lid, 7° Vlaamse Codex Wonen); 7 of meer gebreken uit categorie I worden gelijkgesteld met 1 gebrek uit categorie II (cfr. nieuw technisch verslag);

De algemene aanwezigheid van enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer bij een woning of kamer vanaf 1 januari 2023 geldt bij een conformiteitsonderzoek als een gebrek van categorie II (nieuw technisch verslag), waardoor het conformiteitsattest geweigerd kan worden en ze ongeschikt verklaard kan worden;

De kwaliteit van woningen en kamers kan ten allen tijde verslechteren; één enkel gebrek van categorie I is onvoldoende ernstig voor een weigering van het conformiteitsattest en ongeschiktverklaring; een woning of kamer met 5 of meer gebreken uit categorie I kan snel evolueren tot meerdere kleinere gebreken of tot een ernstig gebrek en bijgevolg ook naar niet conforme woningen en kamers;

De vooropgestelde datum van inwerkingtreding van het optimalisatiedecreet woningkwaliteit en het optimalisatiebesluit woningkwaliteit wordt op 1 januari 2021 gelegd; de

inwerkingtreding van voorliggend reglement wordt afgestemd op de datum van inwerkingtreding van het optimalisatiedecreet woningkwaliteit en optimalisatiebesluit woningkwaliteit;

Besluit Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest dat wordt afgeleverd vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, wordt beperkt tot minder dan 10 jaar in volgende specifieke situaties:

- Indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat bij een woning of kamer in minstens 1 woonlokaal of badkamer algemeen nog enkel glas aanwezig is, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 31 december 2022;
- Indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 5 jaar;

Artikel 2

De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk belastingreglement op het afleveren van administratieve stukken.

Artikel 3

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021.

De gemeentelijke verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest d.d. 21 oktober 2019 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2021.

Voor eensluidend verklaard afschrift van de Gemeenteraad op 22 december 2020

De Algemeen directeur

De Burgemeester-Voorzitter

Dries Couckhuyt

Frank Wilrycx