



Puurs-Sint-Amands, zitting van 14.12.2020

Els Goedgezelschap, Voorzitter gemeenteraad

Koen Van den Heuvel, Burgemeester

Yvo Van Damme, Hilde Van der Poorten, Els De Smedt, Alex Goethals, Ann-Marie Morel, Ronny Tourné, Raf De Blaiser, Peter Van Hoeymissen, Schepenen

Aanwezig:

Eddy Ceurstemont, Bart De Schutter, Peter Lemmens, Inge Faes, Jan Van Camp, Anne De Ron, Patrick Pauwels, Guido Cools, Steven Prinsen, Lavinia De Maeyer, Sonja Van nimmer, Heiko Van Muylde, Willem Geeroms, Jef De Rop, Luk Ceurvelt, Sophie Van Praet, Els Knoops, Peggy Seeuws, Dany Saey, Raadsleden

Raoul Paridaens, Algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

REGLEMENT BEPERKING GELDIGHEIDSDUUR CONFORMITEITSATTEST - GOEDKEURING

De gemeenteraad

Aanleiding

De gemeenteraad van Puurs-Sint-Amands is bevoegd voor het vaststellen van reglementen. In het kader van het gelijkheidsbeginsel, worden de reglementen m.b.t. het afleveren van een conformiteitsattest, die voorheen voor de twee gemeenten van toepassing waren, opgeheven. Er wordt een nieuw reglement vastgesteld dat uniform is voor het grondgebied van Puurs-Sint-Amands.

Bovendien is vanaf 1 januari 2021 de nieuwe wetgeving rond woningkwaliteit en het optimalisatie-decreet van toepassing. Bij het inwerking treden van het optimalisatie-decreet zal er niet meer met een puntensysteem gewerkt worden maar met 3 verschillende categorieën. Voor de beperking geldigheidsduur van een conformiteitsattest moet het reglement aangepast worden aan deze nieuwe woonkwaliteitsbeoordeling.

Juridische grond

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41;

Toepasselijke regelgeving:

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur
- 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
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de burgemeester over de aanstelling controleurs conformiteitsattesten van 27 oktober 2020.

Feiten, context en argumentatie

Het bewaken van de minimale woningkwaliteit en het bevorderen van de woningkwaliteit is één van de speerpunten van het Vlaamse en lokale woonbeleid om het recht op wonen te realiseren. Hiervoor zijn verschillende instrumenten ter beschikking.

Vanaf 1 januari 2021 gaat de nieuwe wetgeving rond woningkwaliteit, het optimalisatiedecreet, in werking. Bij het inwerking treden van het optimalisatiedecreet zal er niet meer met een puntensysteem gewerkt worden maar met 3 verschillende categorieën. De categorieën zijn opgedeeld als volgt:

- Categorie I: lichte gebreken. Een beperkt aantal kleine gebreken geeft geen aanleiding tot ongeschiktheid. Vanaf 7 gebreken van categorie I wordt beschouwd als 1 gebrek van categorie II en zal de woning dus ongeschikt zijn.
- Categorie II: ernstige gebreken maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Vanaf een gebrek van categorie II is de woning ongeschikt en verhuren is strafbaar.
- Categorie III: ernstige gebreken met mensonwaardigheid of veiligheids- en gezondheidsrisico's. Vanaf een gebrek van categorie III is de woning naast ongeschikt ook onbewoonbaar. Verhuren is strafbaar.

Elk verzoek tot opheffing van een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring moet worden beschouwd als een verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest;

Elke eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder kan ook vrijwillig een conformiteitsattest aanvragen dat attesteert dat de woongelegenheden aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet.

Via een conformiteitsattest kan de verhuurder met redelijke zekerheid aantonen dat de huurwoning voldoet aan de wettelijke minimumkwaliteitsnormen. Desondanks kunnen er in de woning nog beperkte gebreken zijn, die niet van die aard zijn om de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren. Om deze woning nauwer te kunnen opvolgen, kan overeenkomstig artikel 10 van de Vlaamse Wooncode door de gemeenteraad de duurtijd van het conformiteitsattest worden beperkt. De verkorte duurtijd stimuleert de eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder ook om toch de nodige werken uit te voeren om de woning te verbeteren.

Voorstel is om de duurtijd van het conformiteitsattest te verkorten vanaf het meer dan 3 gebreken van categorie I heeft. Dit geeft het volgende resultaat:

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Aantal gebreken van categorie I	Duurtijd van het conformiteitsattest
0, 1, 2 of 3	10 jaar
4, 5 of 6	3 jaar

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd deze beslissing goed te keuren.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel: De gemeenteraad keurt onderstaand reglement m.b.t. beperkte geldigheidsduur van conformiteitsattesten goed:

Artikel 1. Doel

De gemeente wenst de woningkwaliteit te bevorderen van de woningen in Puurs-Sint-Amands. Om dit te bereiken maakt de gemeente gebruik van conformiteitsattesten.

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande begrippen de volgende betekenis.

- Vlaamse wooncode: bepaalt de minimumnormen waaraan de woonkwaliteit van een woning moet voldoen. Het centrale uitgangspunt is het recht op wonen vorm te geven, zodat elke burger zijn recht op behoorlijke huisvesting kan doen gelden. Via de Vlaamse Wooncode geeft de Vlaamse overheid aan de gemeenten een aantal instrumenten om de opgelegde veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen voor huurwoningen te bewaken.
- Woningkwaliteit: de wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Wooncode.
- Conformiteitsattest: is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat uw woning aan de woningkwaliteitsnormen voldoet. In bepaalde gevallen kan ook Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren. Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur van de gemeente of van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit. De woningcontroleur controleert de woning aan de hand van een technisch verslag. De woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft.
- Gebreken uit categorie I: lichte gebreken, waarbij een beperkt aantal kleine gebreken geen aanleiding zijn tot ongeschiktheid van de woning.

Artikel 3. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing voor de woningen op het grondgebied van Puurs-Sint-Amands.

Artikel 4. Voorwaarden

De normale geldigheidsduur van een conformiteitsattest is 10 jaar. De geldigheidsduur van een conformiteitsattest overeenkomstig de Vlaamse Wooncode wordt beperkt tot 3 jaar wanneer de woongelegenheid 4, 5 of 6 gebreken uit

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

categorie I heeft. De verkorte duurtijd heeft als doel de eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder te stimuleren om toch de nodige werken uit te voeren om de woning te verbeteren.

Met het conformiteitsattest kan de verhuurder met redelijke zekerheid aantonen dat de huurwoning voldoet aan de wettelijke minimumkwaliteitsnormen. Een conformiteitsattest kan ook aangevraagd worden voor ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen die weer in orde gebracht zijn om het besluit ongeschikt- en onbewoonbaarheid op te heffen.

Artikel 5. Procedure

Elke eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of (onder)verhuurder kan vrijwillig een conformiteitsattest aanvragen bij de gemeente voor

- een woning die hij verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats
- of voor de huisvesting van een of meer studenten.

Artikel 6: Bedrag

De retributie voor het uitreiken van een conformiteitsattest is vastgelegd in een gemeentelijk retributiereglement.

Artikel 7. Opheffingsbepalingen

Het reglement conformiteitsattesten voor woningen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad Puurs van 18 december 2017 en het reglement voor afleveren van conformiteitsattesten voor woningen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad Sint-Amands van 19 december 2017 worden opgeheven met ingang van 1 januari 2021.

Artikel 8. Goedkeuring en inwerkingtreding

Dit reglement werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 14 december 2020 en treedt in werking op 1 januari 2021. De werking van dit reglement geëvalueerd als de nood zich voordoet.

Dit reglement wordt bekendgemaakt via de gemeentelijke website.

Er wordt een afschrift naar het Agentschap Wonen-Vlaanderen, Havenlaan 88/bus 40 te 1000 Brussel verstuurd, zodat de woningcontroleurs van het Agentschap deze beperking ook kunnen toepassen wanneer Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest toekent voor een woongelegenheden in de gemeente.

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Vastgesteld te Puurs-Sint-Amands in zitting als vermeld.

(get.) Raoul Paridaens
Algemeen directeur,

(get.) Els Goedgezelschap
Voorzitter gemeenteraad,

Voor éénsluitend afschrift,
Puurs-Sint-Amands, 18.12.2020

Raoul Paridaens,
Algemeen directeur

Els Goedgezelschap,
Voorzitter gemeenteraad