

UITTREKSEL - gemeenteraad - zitting van 30 november 2020

Aanwezig: Wim De Visscher, Voorzitter
Dorien Cuylaerts, Burgemeester
Bob Van den Eijnden, Karl Geens, Nathalie Cuylaerts, Nathalie Stoffelen, Bert Vangenechten, Schepenen
Eric Vermeiren, Lieven Van Nyen, Jack Jacobs, Stefan Maes, Diede Van Dun, Bart Van De Mierop, Zoë Wouters, Danny Eelen, Lut Backx, Kevin Druyts, Peter Janssens, Jurgen Van Leuven, Aline Maes, Kristof Van Hoye, Raadsleden
Bart Adams, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

De gemeenteraad, wegens de corona-crisis vergaderend via videoconferentie in openbare zitting conform het burgemeestersbesluit d.d. 22 oktober 2020 ter zake,

18. Betreft: GR/2020/135 - Reglement inzake beperkte duur conformiteitsattesten.
Goedkeuring.

Gelet op de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd;
Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;
Gelet op 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;
Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de kwaliteitsbewaking, hierna het optimalisatiebesluit woningkwaliteit;
Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals gewijzigd;
Gelet op het subsidiedossier van Kempens Woonplatform Noord, zoals goedgekeurd door de bevoegde minister d.d. 12 december 2019, waarbij 'het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten' als aanvullende activiteit werd opgenomen voor de gemeente Rijkevorsel;
Gelet op de gemeentelijke verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest d.d. 30 september 2019;
Overwegende dat 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;
Overwegende dat de voormelde optimalisatieregelgeving de systematiek i.v.m. de vaststelling van de conformiteit van woningen zal wijzigen vanaf 1 januari 2021;
Overwegende dat de relevante Vlaamse woonregelgeving, waaronder ook de optimalisatieregelgeving, vanaf 1 januari 2021 daarnaast ook wordt gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen':

Oude regelgeving	Wijziging/vervanging vanaf	Coördinatie vanaf
	1/1/2021	1/01/2021
Vlaamse Wooncode 15 juli 1997	=> Wordt gewijzigd door optimalisatiedecreet	=> Wordt gecodificeerd in Vlaamse Codex Wonen 2021

	woningkwaliteit 29 maart 2019	
Woonkwaliteitsbesluit 12 juli 2013	=> Wordt vervangen door optimalisatiebesluit woningkwaliteit 24 mei 2019	=> Wordt gecodificeerd in Besluit uitvoering Vlaamse Codex Wonen 2021

Overwegende dat de conformiteit van de woning of kamer vastgesteld kan 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;

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

Overwegende dat in het kader van het conformiteitsonderzoek de mogelijke gebreken aan een woning voortaan onderverdeeld zijn 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.”;

Overwegende dat de burgemeester of de gewestelijk ambtenaar van het Agentschap Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest kan 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); dat 7 of meer gebreken uit categorie I gelijkgesteld worden met 1 gebrek uit categorie II (cfr. nieuw technisch verslag);

Overwegende dat het conformiteitsattest van rechtswege vervalt, 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);

Overwegende dat 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;

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

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

Overwegende dat de kostprijs van een conformiteitsattest kan vastgelegd worden in een gemeentelijk retributiereglement of dat bij afwezigheid van een gemeentelijk retributiereglement het conformiteitsattest gratis wordt afgeleverd;

Overwegende dat de vooropgestelde datum van inwerkingtreding van het optimalisatiedecreet woningkwaliteit en het optimalisatiebesluit woningkwaliteit op 1 januari 2021 wordt gelegd; dat de inwerkingtreding van voorliggend reglement afgestemd wordt op de datum van inwerkingtreding van het optimalisatiedecreet woningkwaliteit en optimalisatiebesluit woningkwaliteit;

Besluit met eenparigheid van stemmen:

Art.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;

Art.2:- Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021.

De gemeentelijke verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest d.d. 30 september 2019 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2021.

Aldus gedaan te Rijkevorsel, in zitting datum als boven.

De Algemeen directeur
(wg.) Bart Adams

De Voorzitter,
(wg.) Wim De Visscher

Voor eensluidend uittreksel:

Op bevel :
De Algemeen directeur,



Bart Adams



De Voorzitter,



Wim De Visscher