

ZITTING van 14 december 2020

Aanwezig: Jan Stoens, Voorzitter Gemeenteraad

Karolien Damman, Burgemeester

Stefaan Vercooren, Rik Waeyaert, Toon Vancoillie, Lynn Vermote,
Christine Logghe, Schepenen

Ronny Vierstraete, Luc Vandermeersch, Jelle Vercootere, Koen
Decleir, Birger Debacker, Marc Vulsteke, Paul Kimpe, Laurens
Vandewalle, Stijn De Neve, Dries Uyttenhove, Iris Plaisier, Rita
Tyvaert, Steven Provoost, Mark Pollentier, Veerle Vanslembrouck,
Tim Deweerdt, Gemeenteraadsleden
Sara De Meyer, Algemeen Directeur

Afwezig:

OPENBARE ZITTING

GR/2020/194

**Goedkeuring - Reglement betreffende het beperken van de geldigheidsduur
van het conformiteitsattest voor huurwoningen**

Aanleiding, feiten en context

- Het conformiteitsattest is een officiële verklaring dat de woning voldoet aan de opgelegde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen volgens de Vlaamse Wooncode.
- Vanaf 2021 is voor woningkwaliteit het optimalisatiedecreet van 29 maart 2019 en het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking van toepassing. Hierin wordt beschreven op welke wijze een conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd. In een technisch verslag worden gebreken gequoteerd in drie verschillende categorieën. Categorie I zijn kleine of lichte gebreken, categorie II zijn ernstige gebreken die leiden tot ongeschiktheid van een woning en categorie III zijn ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. Deze derde

categorie kan aanleiding geven tot het onbewoonbaar verklaren van de woning. Vanaf 7 kleine of lichte gebreken kan een woning ongeschikt verklaard worden.

- Het conformiteitsattest is in principe 10 jaar geldig vanaf de afgifte ervan. Deze termijn kan door de gemeenteraad worden beperkt.
- De regelgeving rond woningkwaliteit wijzigt evenwel snel waardoor woningen met een conformiteitsattest mogelijk niet voldoen aan de meest recente normen. Om de verbetering van de woningkwaliteit van het woningpatrimonium in de gemeente te stimuleren wordt voorgesteld om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in bepaalde situaties te beperken tot 5 jaar of tot 31 december 2022. Dit moet de eigenaars (en verhuurders) ertoe aanzetten om de kwaliteit van de woningen op peil te houden.
- Toelichting voorstel: De geldigheidsduur wordt beperkt tot 5 jaar bij een licht gebrek op vlak van vocht. Vochtproblemen kunnen snel erger worden waardoor dit een ernstig gebrek kan worden dat leidt tot ongeschiktheid. Ook bij meerdere lichte gebreken (4-6) wordt het CA beperkt in de tijd. Vanaf 2023 worden de normen voor beglazing strenger. Voor woningen die niet voldoen aan deze toekomstige regelgeving, geldt het CA slechts tot 31 december 2022.
- Binnen het subsidiedossier "intergemeentelijk samenwerken wonen", goedgekeurd op de gemeenteraad dd. 20/05/2019, heeft de gemeente zich geëngageerd om de aanvullende activiteit AA 2_3 "De gemeente stelt een verordening vast waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, past de verordening toe en volgt dergelijke conformiteitsattesten op" op gemeentelijke niveau uit te werken.

Relevante documenten

- Subsidiedossier "intergemeentelijke samenwerking wonen", WoonWinkel West (2020-2025), goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 20/05/2019
- Verslag van het woonoverleg van 14 oktober 2020

Juridisch kader

- Het decreet over het lokaal bestuur.
- De nieuwe gemeentewet, inzonderheid artikel 135, § 2.
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, inzonderheid artikel 10, eerste lid, 5°.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.
- Het optimalisatiedecreet van 29 maart 2019
- Het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Publieke stemming:

Met 22 stemmen voor (Jan Stoens, Karolien Damman, Stefaan Vercooren, Rik Waeyaert, Toon Vancoillie, Lynn Vermote, Christine Logghe, Ronny Vierstraete, Luc Vandermeersch, Jelle Vercootere, Koen Declair, Birger Debacker, Marc Vulsteke, Paul Kimpe, Laurens Vandewalle, Stijn De Neve, Dries Uyttenhove, Iris Plaisier, Rita Tyvaert, Steven Provoost, Veerle Vanslembrouck, Tim Deweerdt), 1 onthouding (Mark Pollentier)

Besluit

Artikel 1 : Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar, behalve in de volgende gevallen wordt ze ingeperkt :

a) tot 5 jaar :

- bij een licht gebrek op het vlak van vocht;
- bij 4 tot 6 lichte gebreken

b) tot 31 december 2022, wanneer niet voldaan is aan de verplichting van dubbele beglazing die van toepassing is vanaf 1 januari 2023.

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

Artikel 3: De geldigheidsduur van de conformiteitsattesten aangevraagd en/of afgeleverd voor de inwerkingtreding van deze verordening, blijft ongewijzigd.

Artikel 4: Deze beslissing wordt opgenomen in de lijst van besluiten van de gemeenteraad en zal ook afzonderlijk door de burgemeester worden gepubliceerd via de webtoepassing van de gemeente, met vermelding van zowel de datum waarop de beslissing werd genomen als de datum waarop de beslissing via de webtoepassing werd bekendgemaakt. De bekendmaking en de datum van bekendmaking zullen moeten blijken uit de aantekening in een speciaal daartoe gehouden register.

Artikel 5: Een afschrift van deze beslissing wordt bezorgd aan:

- WoonWinkel West, Woumenweg 100, 8600 Diksmuide, via info@woonwinkelwest.be;
- het meldpunt Woningkwaliteit regio West van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, via woningkwaliteit.west@vlaanderen.be.

Aldus gedaan in zitting van 14 december 2020

Namens de Gemeenteraad:

Algemeen Directeur
Sara De Meyer

Voorzitter Gemeenteraad
Jan Stoens

