

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE GEMEENTE RETIE
ZITTING VAN 17 DECEMBER 2020

Lut Hermans, Voorzitter

Patrick Geuens, Burgemeester

Koen Claessens, Fonny Matthijs, Natalie Adriaensen, Luc Janssens, Margriet Blockx, Schepenen

Aanwezig:

Dirk Smets, Guy Vanherck, Karolien Adriaensen, Griet Bastiaansen, Kristel Pelckmans, Thomas Wynants, Niels Blockx, Marc Weyns, Guy Moons, Toon Cools, Kato Slegers, Cato Hooyberghs, Bie Van der Veken, Kurt Keersmaekers, Raadsleden
 Alois Noyens, Algemeen directeur

Beperking geldigheidsduur conformiteitsattest. (GR/2020/153)

Voorgeschiedenis

Op 7 november 2019 keurde de gemeenteraad de gemeentelijke verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest goed.

Op 12 december 2019 keurde de bevoegde minister het subsidiedossier van Kempens Woonplatform Zuidoost goed, waarbij 'het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten' als aanvullende activiteit werd opgenomen voor de gemeente Retie.

Het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten in bepaalde gevallen werd toegelicht tijdens het Lokaal Woonoverleg van 1 december 2020.

Op 8 december 2020 verklaarde het schepencollege zich principieel akkoord met het voorstel van Kempens Woonplatform.

Juridische grond

Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd

Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

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

Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de kwaliteitsbewaking, hierna het optimalisatiebesluit woningkwaliteit

Vlaamse Codex Wonen van 2021

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals gewijzigd

Feiten en context

De voormelde optimalisatieregelgeving zal de systematiek i.v.m. de vaststelling van de conformiteit van woningen wijzigen vanaf 1 januari 2021.

De relevante Vlaamse woonregelgeving, waaronder ook de optimalisatieregelgeving, wordt daarnaast vanaf 1 januari 2021 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
------------------------------------	--	---

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.

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 menonwaardige 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 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).

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).

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 algemene aanwezigheid van enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer bij een woning of kamer geldt vanaf 1 januari 2023 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, maar 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 kostprijs van een conformiteitsattest kan vastgelegd worden in een gemeentelijk retributiereglement of, bij afwezigheid van een gemeentelijk retributiereglement, wordt het conformiteitsattest gratis afgeleverd.

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.

Motivatie

Gemeente Retie wenst in te zetten op het bevorderen van de woningkwaliteit met het oog op het realiseren van het recht op menswaardig wonen. Met dit doel heeft Retie zich aangesloten bij het project Kempens Woonplatform Zuidoost. Retie heeft zich in dat kader geëngageerd om in bepaalde gevallen de geldigheidsduur van conformiteitsattesten in de tijd te beperken

Met voorliggend voorstel wordt uitvoering gegeven aan dat engagement.

BESLUIT

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

- 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

De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement op het afleveren van conformiteitsattesten voor huurwoningen en kamerwoningen.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021.

De gemeentelijke verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest d.d. 7 november 2019 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2021.

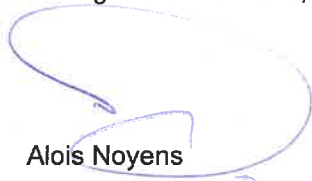
Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,
Alois Noyens

De Voorzitter,
Lut Hermans

Voor éénsluitend afschrift,
Retie, 23 december 2020

De Algemeen directeur,



Alois Noyens

De Voorzitter,



Lut Hermans

