

GEMEENTE LENDELEDE

Afschrift van een gemeenteraadsbeslissing

GEMEENTERAADSZITTING VAN 17 DECEMBER 2020

Aanwezig: MM. Ketels P., Schepen-Voorzitter;
Dewaele C., Burgemeester (digitaal);
Fonteyne B., Rommens R., Schepenen;
Lammertyn R., Voorzitter B.C.S.D., Schepen;
Viaene J., Parmentier N., Gheysens J., Moerkerke E., Bonte F., Debrabandere G.,
Vanoverbeke B., Jonckheere S., Vandenbroucke M., Vansteenkiste K.,
Devreese V., Desmet T., Raadsleden;
Vandecasteele C., Algemeen Directeur.

In toepassing van het Politiebesluit van de Burgemeester d.d. 20.11.2020 houdende organisatie van de zittingen van de lokale bestuursorganen, dat heden ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, zal deze vergadering omwille van de openbare veiligheid achter gesloten deuren plaatsvinden in GC Den Tap.

Agendapunt: 10.

Onderwerp: Aanpassen gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten.

De raad, in gesloten zitting,

Gelet op volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch:

De gemeente Lendeledede zet via de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs in op de kwaliteit van het huurpatrimonium. Wanneer een woning maximaal 14 strafpunten krijgt op het technisch verslag dat door Wonen-Vlaanderen wordt gebruikt en voldoet aan de rookmeldersverplichting, kan de gemeente voor deze woning een conformiteitsattest uitreiken.

Een conformiteitsattest heeft volgens 'De Vlaamse Codex wonen' (vanaf 2021 opvolger van de Vlaamse Wooncode) een standaard geldigheidsduur van 10 jaar. De codex voorziet de mogelijkheid dat de gemeenteraad de geldigheidsduur beperkt.

Opdat eigenaars van huurwoningen met een conforme woning, maar met een aanzienlijk aantal resterende strafpunten, de kwaliteit van hun huurwoning verder zouden opvolgen, keurde de gemeenteraad op 18.05.2017 het 'gemeentelijk reglement inzake beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten' goed'.

De geldigheidsduur van de conformiteitsattesten is volgens het huidig reglement beperkt aan de hand van het aantal resterende strafpunten:

- 10 jaar (bij 0 t.e.m. 8 resterende strafpunten);
- 5 jaar (bij 9 t.e.m. 14 resterende strafpunten).

Het subsidiedossier van 'Interlokale Vereniging Woonwijs' voor de periode 2020-2025 omschrijft dat de woonwijsgemeenten een verordening hebben waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in bepaalde situaties beperkt wordt.

Door het wegvallen van het huidig strafpuntensysteem eind 2020, zal een conformiteitsattest niet langer op basis van (het ontbreken van) strafpunten toegekend worden. Een woning mag in het nieuwe systeem vanaf 2021 maximum '6 kleine resterende gebreken' hebben om als conform gecatalogeerd te worden. Omwille van deze methodiekwijziging dient het gemeentelijk reglement aangepast te worden.

Wonen Vlaanderen adviseert om de geldigheid te beperken op basis van 'type gebreken - categorie I - vocht'. Dergelijke vochtproblemen kunnen namelijk binnen de 10 jaar uitmonden in gebreken 'categorie II of III', wat leidt tot een advies ongeschiktheid/onbewoonbaarheid. Volgens een ruwe inschatting zal een derde van de conformiteitsattesten wegens de vochtquotering beperkt worden in geldigheid (vergelijkbaar met de impact van de huidige parameters).

Opdat eigenaars de 'vochtproblemen van hun huurwoningen' op kortere termijn verder zouden opvolgen, wordt voorgesteld om de geldigheidsduur te beperken als volgt:

- Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar indien het conformiteitsattest maximaal 6 kleine gebreken vermeldt.
- Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 5 jaar indien het conformiteitsattest als klein gebrek 'vocht' vermeldt.

De geldigheidsduur van reeds uitgereikte conformiteitsattesten blijft onveranderd.

De principes van dit reglement werden afgetoetst met dagelijks bestuur van Woonwvjs.

Het reglement voorziet daarnaast conformiteitsattesten van kamers met 'vochtquotering' eveneens te beperken in tijd.

De gemeenteraad is bevoegd op grond van art. 41 van het Decreet Lokaal Bestuur (DLB)

Gelet op het decreet lokaal bestuur in het bijzonder en zonder zich hiertoe te willen beperken de artikels 40, 41 en 287;

Gelet op de 'Vlaamse Wooncode' van 15.07.1997 en later wijzigingen in het bijzonder en zonder zich hiertoe te beperken artikels 7 tot en met 10;

Gelet op de 'Vlaamse Codex Wonen' van 2021 en later wijzigingen in het bijzonder en zonder zich hiertoe te beperken 'boek 3 woningkwaliteitsbewaking, deel 3 conformiteitsattest';

Gelet op het voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT, eenparig :

Artikel 1 : De gemeenteraad keurt het gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten goed als volgt:

Artikel 1:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- *woning: Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*
- *kamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.*
- *conformiteitsattest: "attest, kosteloos afgeleverd door de burgemeester of door de gewestelijk ambtenaar, waaruit blijkt dat de woning/kamer voldoet aan de woningnormen zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode/Vlaamse Codex Wonen.*

Het conformiteitsattest vermeldt enerzijds de maximale bezettingsnorm van de woning en anderzijds het aantal resterende gebreken dat de woning scoorde (op basis van het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen).

Artikel 2 :

§1 Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar indien het conformiteitsattest maximaal 6 kleine gebreken vermeldt.

§2 Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 5 jaar indien het conformiteitsattest als klein gebrek 'vocht' vermeldt.

Artikel 3:

De geldigheidsduur van eerder uitgereikte conformiteitsattesten blijft onveranderd.

Artikel 2 : Dit reglement treedt in werking op 01.01.2021 en geldt voor onbepaalde duur. Het vervangt het 'gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten', goedgekeurd op de gemeenteraad van 18.05.2017.

Artikel 3 : Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur (DLB) en wordt opgenomen op de lijst met beknopte omschrijving dit wordt verzonden aan de provinciegouverneur.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

De Algemeen Directeur,
(Get.) Vandecasteele C.

De Voorzitter,
(Get.) Ketels P.

Voor eensluidend afschrift:

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter,

Vandecasteele C.



Ketels P.