

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van dinsdag 15 december 2020

Aanwezig:       Ils Van Hove - Voorzitter  
                  Tine Gielis - Burgemeester  
                  Benny Smets - Schepen  
                  Frank Sels - Schepen  
                  Gerda Broeckx - Schepen  
                  Jurgen Mensch - Schepen  
                  Raf Moons - Schepen  
                  Anja Williams - Raadslid  
                  Bart Baumans - Raadslid  
                  Bob Nysmans - Raadslid  
                  Caroline Janssens - Raadslid  
                  Felix Vanbel - Raadslid  
                  Hanne Lintermans - Raadslid  
                  Ingrid De Rop - Raadslid  
                  Jeroen Helsen - Raadslid  
                  Leander Daems - Raadslid  
                  Louis Van Meijvis - Raadslid  
                  Nele Devoghel - Raadslid  
                  Niels Vermeulen - Raadslid  
                  Paul Mondelaers - Raadslid  
                  Richard Laermans - Raadslid  
                  Stefaan Hoes - Raadslid  
                  Theo Van de Weyer - Raadslid  
                  Willem Vankrunkelsven - Raadslid  
                  Jerry Verspreet - Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

**Edc:**            Omgeving  
**13.07**        Verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest. Wijziging.

### **BESCHRIJVING**

---

#### **Aanleiding en Feitelijke context**

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

De 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 optimalisatie decreet 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 een 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.

Op 26/11/2019 keurde de gemeenteraad de verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest goed. In de voormelde gemeentelijke verordening werd de geldigheidsduur van het conformiteitsattest nog beperkt tot 5 jaar indien de woning of kamer 12 of meer strafpunten scoorde. Door de wijzigingen aan de regelgeving wordt er vanaf 1 januari 2021 niet langer met strafpunten gewerkt in het technisch verslag. Er kan bijgevolg niet langer uitvoering gegeven worden aan de betreffende bepaling in de gemeentelijke verordening en deze dient gewijzigd te worden. 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.;

## Argumentatie

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). Zeven of meer gebreken uit categorie I worden gelijkgesteld met 1 gebrek uit categorie II (cfr. nieuw art. 3.9 Vlaamse Codex Wonen).

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. Daarom wordt voorgesteld dat 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, de geldigheidsduur beperkt wordt tot 31 december 2022.

De kwaliteit van woningen en kamers kan ten allen tijde verslechteren. Eén enkel gebrek van categorie I is onvoldoende ernstig voor een weigering van het conformiteitsattest en ongeschiktverklaring. 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. Daarom wordt voorgesteld dat indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I vertoont, de geldigheidsduur wordt beperkt tot 5 jaar;

De kostprijs van een conformiteitsattest is vastgelegd in een gemeentelijk retributiereglement.

De vooropgestelde datum van inwerkingtreding van het optimalisatiedecreet woningkwaliteit en het optimalisatiebesluit woningkwaliteit wordt gelegd op 1 januari 2021. De inwerkingtreding van voorliggend reglement wordt afgestemd op de datum van inwerkingtreding van het optimalisatiedecreet woningkwaliteit en optimalisatiebesluit woningkwaliteit.

## **JURIDISCH KADER**

---

- de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd;
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, zoals gewijzigd,
- het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals gewijzigd;
- 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;
- Subsidiedossier van Kempens Woonplatform Zuid Centraal, 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;
- Gemeentelijke verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest d.d. 26 november 2019;

## **BESLUIT**

---

Met 14 stemmen voor (*Smets Benny, Sels Frank, Mensch Jurgen, Van Hove Ils, Gielis Tine, Broeckx Gerda, Moons Raf, Nysmans Bob, Vanbel Felix, Devoghel Nele, Lintermans Hanne, Van de Weyer Theo, Baumans Bart, Hoes Stefaan*) en 10 onthoudingen (*Mondelaers Paul, Laermans Richard, Vankrunkelsven Willem, De Rop Ingrid, Van Meijvis Louis, Williams Anja, Daems Leander, Janssens Caroline, Vermeulen Niels, Helsen Jeroen*).

## **Artikel 1**

De gemeenteraad beslist dat de geldigheidsduur van het conformiteitsattest dat wordt afgeleverd na 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;

## **Artikel 2**

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021.

De gemeentelijke verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest d.d. 26 november 2019 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2021.

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur  
Get. Jerry Verspreet

De voorzitter  
Get. Ils Van Hove

Voor éénsluitend afschrift,

De algemeen directeur  
Jerry Verspreet

De burgemeester  
Tine Gielis