

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 25 oktober 2022

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), Annelies Van Sweevelt (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), Katrien Masschalck (Raadslid), Jerry Verspreet (Algemeen directeur)

Verontschuldigd/Afwezig:

<b>13.03</b>	Verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest. Wijziging.
--------------	--

### **AANLEIDING EN FEITELIJKE CONTEXT**

Het lokaal bestuur van Laakdal wenst in te zetten op het bevorderen van de woningkwaliteit met het oog op het realiseren van het recht op menswaardig wonen. De conformiteit van de woning of kamer kan worden vastgesteld door de bevoegde personen, zoals opgenomen in art. 3.4 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In het kader van het conformiteitsonderzoek zijn de mogelijke gebreken aan een woning onderverdeeld in 3 categorieën (art. 3.1, §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen van 2021):

- 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 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 ('ongeschikte woning' cf. art. 1.3, §1, eerste lid, 35° Vlaamse Codex Wonen van 2021; geen 'conforme woning' cf. art. 1.3, §1, eerste lid, 7° Vlaamse Codex Wonen van 2021); 7 of meer gebreken uit categorie I worden gelijkgesteld met 1 gebrek uit categorie II (cf. technisch verslag, bijlage 4 t.e.m. 6 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

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 (art. 3.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021). De gemeenteraad kan de termijn derhalve beperken bij verordening.

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.

## **JURIDISCH KADER**

---

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

Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, zoals gewijzigd, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021

Besluit van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, hierna Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Subsidedossier 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 Laakdal

Gemeentelijke verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest van 15 december 2020

## **ARGUMENTATIE**

---

In de voorgaande verordening 'beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest' is voorzien dat de geldigheidsduur van het conformiteitsattest dat wordt afgeleverd wordt beperkt tot 31 december 2022, 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 conformiteitsattesten voor dergelijke woningen en kamers komen bijgevolg automatisch te vervallen op 31 december 2022.

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 (cf. technisch verslag, bijlage 4 t.e.m. 6 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), waardoor het conformiteitsattest dan geweigerd kan worden en de woning of de kamer ongeschikt verklaard kan worden, zonder dat er andere gebreken hiervoor nodig zijn. Woningen of kamers met een dergelijk gebrek komen vanaf 1 januari 2023 bijgevolg principieel niet meer in aanmerking voor de afgifte van een conformiteitsattest. De beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor dergelijke woningen en kamers die voorzien is in de voorgaande verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest, wordt bijgevolg zonder voorwerp voor conformiteitsattesten die vanaf 1 januari 2023 worden afgeleverd. Deze beperking wordt derhalve niet meer voorzien in de nieuwe verordening. 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. Een beperking van de geldigheidsduur voor een dergelijke situatie is wel nog steeds wenselijk. De kostprijs voor de behandeling van een conformiteitsattest kan vastgelegd worden in een gemeentelijk retributiereglement of bij afwezigheid van een gemeentelijk retributiereglement wordt het conformiteitsattest gratis behandeld. De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen.

## **BESLUIT**

---

### **Artikel 1**

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest dat wordt afgeleverd vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, wordt beperkt tot 5 jaar indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I.

### **Artikel 2**

De gemeentelijke verordening 'beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest van' 15 december 2020 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2023.

### **Artikel 3**

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2023.

### **STEMMING**

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

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur  
Get. Jerry Verspreet

De voorzitter  
Get. Ils Van Hove

Voor éénsluidend afschrift,

De algemeen directeur  
Jerry Verspreet

De burgemeester  
Tine Gielis