

STAD AARSCHOT

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 11 mei 2023

Aanwezig: Isabelle Dehond, Voorzitter van de gemeenteraad Bert Van der Auwera, Nicole Van Emelen, Annick Geyskens, Gerry Vranken, Stef Van Calster, Kurt Lemmens, schepenen Betty Kieseekoms, Nico Creces, Mattias Paglialunga, Nele Pelgrims, Bart Dehaes, Julia Mellaerts, Leo Janssens, Ronny De Ryck, Koen Nijs, Cindy Symons, Marleen Verhaegen, Wendy De Rijck, Dries Vandenbroeck, Petra Vanlommel, Hannelore Castelein, Bart Den Hondt, Nele Weckhuyzen, Hanne Goossens, Gerda Vandegaer, gemeenteraadsleden Christi Van Calster, Algemeen directeur Verontschuldigd: Gwendolyn Rutten, Burgemeester Martine Verlinden, Dries Van Horebeek, gemeenteraadsleden	
Dienst/referte:	Ruimtelijke ordening en stedenbouw
Budgethouder:	GR
Onderwerp: Herziening gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest	

De gemeenteraad,

Regelgeving

- o het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 en de bijhorende besluiten en omzendbrieven van de Vlaamse regering;
- o de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- o het gecodificeerd decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17.07.2020, citeeropschrift "Vlaamse Codex Wonen van 2021";
- o het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 11.09.2020, citeeropschrift "Besluit Codex Wonen van 2021";
- o het besluit van de gemeenteraad van 12.09.2019 inzake de vaststelling van het reglement inzake het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest;
- o het besluit van de gemeenteraad van 08.10.2020 inzake de herziening van het gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest;
- o het ministerieel besluit van 26.11.2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur en de toelichting in het technisch handboek, zoals gepubliceerd en bijgehouden door het agentschap;
- o het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21.04.2023 tot goedkeuring van het voorstel tot herziening van het gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest.

Feiten, context en motivering

Overwegende dat

- o de gemeente via het intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid 'Wonen aan de Demer' inzet op de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- o de stad een conformiteitsattest moet uitreiken wanneer een woning, kamer of kamerwoning bij een conformiteitsonderzoek minder dan 15 strafpunten krijgt op het technisch verslag dat door Wonen-Vlaanderen wordt gebruikt en voldoet aan de rookmeldersverplichting;
- o een conformiteitsattest standaard 10 jaar geldig is;
- o in deze termijn de kwaliteit van de woning, onder andere door slijtage, gebruik en slecht onderhoud, sterk achteruit kan gaan;
- o het optimalisatiedecreet van 20.03.2019 en het besluit van de Vlaamse regering van 24.04.2019 op 01.01.2021 in werking treden en huidige weging met strafpunten plaats zal maken voor een indeling van de gebreken in drie categorieën:
 - o Categorie I: "kleine gebreken" die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken,
 - o categorie II: "ernstige gebreken" die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. De woning is ongeschikt,
 - o categorie III: ernstige gebreken die "mensonwaardige levensomstandigheden" veroorzaken of die een "direct gevaar" vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. De woning is ongeschikt en onbewoonbaar.
- o vanaf 01.01.2020 woningen die niet voldoen aan de dakisolatienorm geen conformiteitsattest meer kunnen bekomen;
- o het niet voldoen aan de dubbelglasnorm in meer dan één woonlokaal vanaf 01.01.2023 onder categorie II "ernstig gebrek" valt en vanaf dan voldoende is om de woning ongeschikt te verklaren;

- o het huidige reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest van 08.10.2020 gebaseerd een beperking in de geldigheidsduur vermeldt tot 31.12.2022 voor woningen die niet aan de dubbelglasnorm voldoen;
- o deze beperking niet retroactief kan toegepast worden;
- o het nog steeds aangeraden is om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken opdat eigenaars op korte termijn de kwaliteit van hun huurwoning zouden opvolgen.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

REGLEMENT OP HET BEPERKEN VAN DE GELDIGHEIDSDUUR VAN HET CONFORMITEITSATTEST

Hoofdstuk 1: Definities

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities gehanteerd:

1. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. De bestemming kan worden afgeleid uit de vergunde of vergund geachte toestand en het feitelijk gebruik op het moment van het conformiteitsonderzoek;
2. Technisch verslag: het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door een woningcontroleur is opgesteld aan de hand van de modellen die bepaald zijn door de Vlaamse regering;
3. Conformiteitsattest: De conformiteit van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek. Het conformiteitsattest vermeldt de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 1°, en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
4. Conformiteitsonderzoek: onderzoek waarbij een woningcontroleur tijdens een onderzoek ter plaatse de veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van een woning beoordeelt aan de hand van de modellen van technische verslagen zoals bepaald in het Besluit Codex Wonen van 2021;
5. Woningcontroleur: een natuurlijke persoon die beschikt over een beroepskwalificatie woningcontroleur;

Hoofdstuk 2: Beperkingsgronden

Artikel 2

De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar wanneer er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" 2 gebreken worden vastgesteld.

Artikel 3

De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 3 jaar wanneer er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" 3 gebreken of meer worden vastgesteld.

Artikel 4

De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 1 jaar wanneer er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" minstens 1 gebrek onder de noemer "vochtschade" wordt vastgesteld

Artikel 5

Bij de uitreiking van het conformiteitsattest worden de regels uit artikel 2, 3 en 4 van voorliggend reglement zo toegepast dat indien meerdere beperkingen van de geldigheidsduur van toepassing zijn, de kortste geldigheidsduur wordt toegekend.

Hoofdstuk 3: Inwerkingtreding en uitreiking

Artikel 6

Dit reglement treedt na goedkeuring door de gemeenteraad in werking en vervangt het besluit van 12.09.2019 betreffende de vaststelling van het reglement inzake het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest.

Artikel 7

De geldigheidsduur van conformiteitsattesten, afgeleverd voor de inwerkingtreding van dit reglement, blijft ongewijzigd.

Artikel 8

Het conformiteitsattest wordt gratis afgeleverd.

Artikel 9

Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de Vlaamse Minister van Wonen.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De algemeen directeur,
Christi Van Calster

De voorzitter,
Isabelle Dehond