
13	2020_GR_00193	Goedkeuring van het reglement inzake het beperken van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest (opheffing van het gemeenteraadsbesluit van 23 september 2019)
----	---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Erwin Jennes, voorzitter; de heer Christophe De Graef, burgemeester; de heer Geert Cluckers, eerste schepen; mevrouw Pascale Vanaudenhove, tweede schepen; de heer Bart Stals, derde schepen; de heer Maurits Vande Reyde, vierde schepen; de heer Jean-Henri Brans, vijfde schepen; mevrouw Monique De Dobbeleer, zesde schepen; mevrouw Danielle Bosmans-Gheyskens; de heer Jos Uyttebroek; de heer Joeri Buttiens; mevrouw Irène Gijbels; mevrouw Lydia Mertens; de heer Frederik Boone; de heer Mario Versavel; mevrouw Sabine Meyssen; mevrouw Anja Verbeek; mevrouw Marina Lambrechts; de heer Willy Goos; mevrouw Carina Jankowski; mevrouw Miet Dirix; mevrouw Sofie Colemont; mevrouw Kim Zeelmaekers; mevrouw Linda Wouters; de heer Albert Volders; mevrouw Myriam Parys, algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Murat Celik; de heer Celal Orhan

Beschrijving

Aanleiding, context en argumentatie

De stad Diest zet via het intergemeentelijke samenwerkingsverband rond wonen 'Wonen aan de Demer' in op de kwaliteit van woningen. Dit via woningkwaliteitsonderzoeken dewelke via een vaste procedure en sjabloon, het technisch verslag, uitgevoerd worden. Het technisch verslag werkt met rubrieken en een puntenindeling.

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, moet de stad Diest een conformiteitsattest uitreiken. De Vlaamse Wooncode voorziet echter in de mogelijkheid dat de gemeenteraad de geldigheidsduur van dit attest beperkt.

In de stuurgroep van 23 mei 2019 werd intergemeentelijk overeen gekomen om de standaardgeldigheidsduur van het conformiteitsattest, zijnde 10 jaar, te beperken in een aantal gevallen. De voorwaarden voor beperking werden in het gemeentelijk reglement van 23 september 2019 opgenomen en betreft een beperking bij:

- gebreken die te maken hebben met vocht;
- een puntenaantal tussen 9 en 14 strafpunten;
- het ontbreken van dakisolatie;
- het ontbreken van dubbel glas in woonlokalen en/of de badkamer.

Op 20 maart 2019 keurde het Vlaams parlement het optimalisatiedecreet goed. Het optimalisatiedecreet zorgt voor een volledige afstemming van de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid en de strafrechtelijke procedure van de wooninspectie. De huidige weging met strafpunten maakt daarbij plaats voor een indeling van de gebreken in drie categorieën:

- Categorie I: "kleine gebreken" die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.
- 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.
- 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.

Op 24 mei 2019 werd door de Vlaamse regering ook het besluit woningkwaliteitsbewaking goedgekeurd dat bij het optimalisatiedecreet hoort. Dit besluit bevat de nieuwe modellen van technische verslagen, gebaseerd op de nieuwe indeling op basis van categorieën in plaats van het huidige puntensysteem. Het decreet en het besluit treden in werking vanaf 1 januari 2021.

Omwille van die aanpassingen is een aanpassing van het huidig reglement, gebaseerd op het puntensysteem, nodig.

Het ontbreken van de vereiste dakisolatie is vanaf 1 januari 2021 bij daken kleiner dan 16m² voldoende om als "klein gebrek" vastgesteld te worden. Bij daken groter dan 16m² is dit voldoende om als "ernstig gebrek" vastgesteld te worden en is de woning ongeschikt.

Het niet voldoen aan de dubbelglasnorm is van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2022 voldoende om als "klein gebrek" vastgesteld te worden. Vanaf 1 januari 2023 is dit bovendien voldoende om als "ernstig gebrek" vastgesteld te worden als dit het geval is in meerdere woonlokalen en is de woning ongeschikt.

Wonen aan de Demer stelt volgende aanpassingen tot beperking van de standaard geldigheidsduur van 10 jaar voor:

- Een beperking van de geldigheidsduur tot 5 jaar indien er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" 2 gebreken worden vastgesteld;
- Een beperking van de geldigheidsduur tot 3 jaar indien er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" 3 gebreken of meer worden vastgesteld;
- Een beperking van de geldigheidsduur tot 1 jaar indien er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" minstens 1 gebrek onder de noemer "vochtschade" wordt vastgesteld;
- Een beperking van de geldigheidsduur tot 31 december 2022 wanneer er volgens het technisch verslag de woning niet de vereiste dubbele beglazing bezit en hierdoor in deze rubriek aangekruist werd als categorie I "klein gebrek".

Juridische grond

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017

Het decreet van 15 juli 1997 over de Vlaamse Wooncode

Het decreet van 29 maart 2003 over de wijziging van diverse decreten over woningkwaliteitsbewaking

Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders

Het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, hierna het kwaliteitsbesluit

Het ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen

Het optimalisatiedecreet van 20 maart 2019

Het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende woningkwaliteitsbewaking

Het besluit van de gemeenteraad van 23 september 2019 over de goedkeuring van het reglement inzake het beperken van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest

Regelgeving: bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsinformatie

Cluster III: Omgeving

Beleidsdoelstelling III.3: Voeren van een actief en duurzaam woonbeleid

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement op het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest goed.

Artikel 2

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

Artikel 3

Het conformiteitsattest wordt gratis afgeleverd.

Artikel 4

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021 en vervangt het reglement van 23 september 2019 inzake het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest.

Artikel 5

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

Bijlagen

1. Ontwerp aangepast reglement.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

Reglement

GR
20200928

Reglement inzake de beperking 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:** Als de woning met toepassing van artikel 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen conform wordt bevonden, willigt de burgemeester de aanvraag in, en levert hij een conformiteitsattest af, samen met een afschrift van het technisch verslag;
4. **Conformiteitsonderzoek:** De veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van een woning worden door een woningonderzoeker tijdens een onderzoek ter plaatse beoordeeld aan de hand van de modellen van technische verslagen;
5. **Woningcontroleur:**
 - 1° de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap Wonen Vlaanderen aanwijst;
 - 2° de personen die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst; 3° de ambtenaren die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid;
6. **Woonlokaal:** leefruimte, kookruimte en slaapruiimte;
7. **Dubbel glas:** bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.

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 of meer gebreken 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:

Een woning waarbij het ontbreken van dubbel glas in de woonlokalen en/of badkamer(s) vastgesteld wordt, doormiddel van een aankruising als categorie 1 "klein gebrek" in deze rubriek, zal slechts een conformiteitsattest kunnen krijgen met een geldigheidsduur tot en met 31 december 2022.

Artikel 6:

Bij de uitreiking van het conformiteitsattest worden de regels uit artikel 2, 3, 4 en 5 van voorliggend reglement zo toegepast dat indien meerdere beperkingen van de geldigheidsduur van toepassing zijn, de kortste geldigheidsduur wordt toegekend.

Artikel 7:

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021 en vervangt het reglement van 23 september 2019 inzake het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest.

Artikel 8:

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

Artikel 9:

Het conformiteitsattest wordt gratis afgeleverd.

algemeen directeur
Myriam Parys

voorzitter
Erwin Jennes