

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 22 december 2020

Provincie
VLAAMS-BRABANT

Arrondissement
HALLE-VILVOORDE

GEMEENTE
1670 PEPINGEN

Aanwezig: Beeckmans S., voorzitter, schepen.
Timmermans E., - burgemeester;
Cochez G. - schepen;
Seghers R., voorzitter comité sociale dienst – schepen;
De Roubaix A., Van Cutsem P., Decrick L., Vanbellinghen P.,
Roobaert G., De Cuyper K., De Cort S., Claeys G., De Vos R.,
Dedobbeleer G., Geerts S. gemeenteraadsleden;
en L. Deneyer, algemeen directeur

12. Woonwinkel - Reglement conformiteitsattesten. Goedkeuring wijziging.

De raad,

±

Gelet op de juridische context:

- Het Decreet Lokaal Bestuur.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- De subsidieaanvraag voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid Woonwinkel Pajottenland, met als aanvullende activiteit 2_3: "De gemeente beperkt de geldigheidsduur van conformiteitsattesten".
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16-11-2018 over het lokaal woonbeleid.
- Het decreet van 15-07-1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikelen 7-14.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12-07-2013 betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.
- Decreet Lokaal Bestuur van 22-12-2017.
- Decreet van 1-06-2012 over de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- Optimalisatiedecreet van 20-03-2019.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 24-05-2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

Gelet op de reeds genomen beslissingen:

- Beslissing van de gemeenteraad van 17 juli 2018 betreffende de goedkeuring van de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in bepaalde situaties.
- Beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2019 betreffende de goedkeuring van de verderzetting van de deelname aan de interlokale vereniging "Woonwinkel Pajottenland" en de goedkeuring van het subsidiedossier van Woonwinkel Pajottenland, waaronder de aanvullende activiteit 2_3. De gemeente beperkt de geldigheidsduur van een CA krachtens artikel 10, eerste lid, 5°, van de Vlaamse Wooncode.
- Het voorstel van het schepencollege van 16 november 2020.

Overwegende dat indien een woning voldoet aan de minimale normen volgens de Vlaamse Wooncode, de gemeente een conformiteitsattest aan de eigenaar kan uitreiken. Omwille van het

nieuwe BVR dat in werking treedt op 1 januari 2021 dient deze beperking aangepast te worden omdat er dan niet meer zal gewerkt worden met strafpunten, maar met categorieën.

Overwegende dat om een Woonbeleid op maat te realiseren, in de Vlaamse Wooncode de gemeente als regisseur van het lokaal Woonbeleid worden aangeduid. De gemeente levert conformiteitsattesten (CA) af wanneer een woning conform blijkt. Tijdens een conformiteitsonderzoek wordt er gecontroleerd of de woning veilig en gezond is en voorzien is van basiscomfort. In het subsidiedossier van de interlokale vereniging Woonwinkel Pajottenland heeft de gemeente gekozen voor de aanvullende activiteit 2_3, om het Conformiteitsattest te beperken in tijd krachtens art. 10, eerste lid, 5° van de Vlaamse Wooncode. Door het voeren van een preventief woningkwaliteitsbeleid streeft de gemeente naar een kwaliteitsvoller patrimonium dat zich aanpast aan de wijzigende regelgeving. De gemeente kan de geldigheidsduur van het conformiteitsattest – standaard tien jaar – beperken. Hierin kan de gemeente gaan differentiëren naar keuze. Wonen-Vlaanderen past de beperking van de geldigheidsduur ook toe als zij een CA aflevert op het grondgebied van de gemeente.

Overwegende dat vanaf 1 januari 2021 nieuw is dat:

- Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar alle woningen in het gebouw ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
- Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III adviseert de gewestelijke ambtenaar alle woningen in het gebouw onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
- Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend.

Overwegende dat vanaf 2023, indien niet voldaan is aan de dubbelglasvereiste, bestraft wordt met categorie II, waardoor het beperken in tijd van het CA tot 31/12/2022 een logische stap is. De dubbelglasvereisten zijn:

- *In meerdere lokalen (= woonlokalen en badkamer) is enkele beglazing aanwezig.*
- *Het EPC van de betrokken woning heeft een energiescore die volgende grenswaarden niet overschrijdt:*
 - o *600 kWh/m² voor een woning in vrijstaande bebouwing;*
 - o *550 kWh/m² voor een woning in halfopen bebouwing;*
 - o *450 kWh/m² voor een woning in gesloten bebouwing;*

Overwegende dat wanneer er bij een gebrek in categorie I niet onmiddellijk stappen worden ondernomen, dit gebrek na verloop van tijd zo verergerd kan zijn dat het onder categorie II valt. Hiervoor voorzien we daarom een beperking van 5 jaar als het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I vermeldt.

BESLUIT : met 15 ja-stemmen (Timmermans E., De Roubaix A., Cochez G., Van Cutsem P., Decrick L., Seghers R., Vanbellinghen P., Roobaert G, De Cuyper K., De Cort S., Claeys G., De Vos R., Dedobbeleer G., Geerts S., Beeckmans S.) :

Enig artikel: Het gemeentelijk reglement betreffende het conformiteitsattest wordt gewijzigd als volgt:

Artikel 1: Doel

Een conformiteitsattest geeft aan dat een woning of kamer, die verhuurd wordt of te huur gesteld wordt als hoofdverblijfplaats, voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen. Het conformiteitsattest vermeldt ook de toegestane maximale woningbezetting. Standaard is een conformiteitsattest 10 jaar geldig. Door deze standaard geldigheidsduur in bepaalde situaties te beperken, kan de gemeente er toe bijdragen dat de kwaliteit van verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen verhoogt.

Artikel 2: Context

Alvorens een conformiteitsattest afgeleverd kan worden, wordt een conformiteitsonderzoek door een technisch adviseur in de woning uitgevoerd. Hiervoor gebruikt de technisch adviseur vanaf 01/01/2021 het technisch verslag zoals bijgevoegd in bijlage 1 tem 3 bij dit besluit. Dit technisch verslag werkt met gebreken van 3 categorieën. Een gebrek wordt in een bepaalde categorie ondergebracht afhankelijk van de aard van het gebrek:

- Categorie I: zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- Categorie II: zijn 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;
- Categorie III: zijn ernstige gebreken die mensonwaardige 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.

Een woning kan pas een conformiteitsattest krijgen als ze minder dan 7 gebreken van categorie I heeft en uiteraard geen enkel gebrek van categorie II of III.

Artikel 3: Aanvraagprocedure

De aanvraag tot controle van de woning dient te gebeuren bij de intergemeentelijke administratieve eenheid 'Woonwinkel Pajottenland'.

Artikel 4: Kostprijs

De kostprijs voor de controle van de woning en het afleveren van het conformiteitsattest bedraagt nul euro.

Artikel 5: Geldigheidsduur

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar indien het conformiteitsattest maximaal 3 gebreken van categorie I vermeldt.

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 5 jaar indien het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I vermeldt.

Het conformiteitsattest wordt beperkt tot 31/12/2022 indien niet voldaan is aan de dubbelglasvereiste.

De geldigheidsduur van conformiteitsattesten die zijn uitgereikt voor de ingang van dit reglement, blijft ongewijzigd.

Artikel 6: Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle conformiteitsattesten die afgeleverd worden vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, ongeacht de instantie die een conformiteitsattest aflevert.

Artikel 7: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking vanaf 01/01/2021.

Namens de raad,

(g) L. Deneyer
Algemeen directeur

(g) Beeckmans S.
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,

L. Deneyer
Algemeen directeur



Beeckmans S.
Voorzitter