



Uittreksel uit het register der beraadslagingen
van de GEMEENTERAAD

Zitting van 26 oktober 2021

Aanwezig: Jan Van de Velde, Voorzitter;
Tom De Vries, Burgemeester;
Eddy Soetewey, Ellen Brits, Sven Van Gysel, Steven
Mattheus, Anne Troch, Schepenen;
Anja Roofthoofd, Eddy Landuydt, Chris Ceuppens,
Evelyn Ibie, Aline Jacobs, Kelly Breugelmans, Stefan Van
den Wijngaert, Bert De Ridder, Dorien Deckers, Matti De
Laet, Peter Jansegers, Kristel Groeninckx, An Vermant,
Tom Caluwaerts, Raadsleden;
Chris De Clerck, Vertrouwenspersoon Eddy Landuydt;
Ann Van Hoeck, Algemeen Directeur wvd.

Verontschuldigd:

Afwezig:

Betreft: Aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten 2021 -

DE GEMEENTERAAD

Bevoegdheid

Gelet op het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad;

Rechtsgrond

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid;

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (inzonderheid boek 3 en artikel 3.2);

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;

Gelet op het Ministerieel besluit van 17 februari 2020: Goedkeuring IVLW Rivierenland;

Gelet op het gemeentelijk reglement-retributie administratieve documenten en administratieve prestaties, jaar 2020-2025 van 16 december 2019,

Gelet op collegebesluit van 24 april 2018 houdende de aanstelling van de wooncontroleurs van Igean;

Gelet op het ministerieel besluit van 12 juli 2021 tot voorwaardelijke goedkeuring van de verordening van 30 maart 2021 van de gemeenteraad van Niel houdende het verplicht stellen van een conformiteitsattest;

Wijzigings-, opheffings- en intrekkingbepalingen

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2015 houdende de Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 8 september 2020 houdende het reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 7 januari 2020 houdende de goedkeuring reglement-belasting op het ontbreken van een conformiteitsattest 2020-2025;

Motivering

Overwegende dat het lokaal bestuur deelneemt aan de Intergemeentelijke Vereniging Lokaal Woonbeleid, IVLW Rivierenland. Tijdens de zitting van 2 juli 2019 heeft de gemeenteraad het subsidiedossier goedgekeurd, waardoor de gemeente akkoord is gegaan met het verderzetten van de werking van de IVLW en het uitvoeren van de verplichte en aanvullende activiteiten, zoals vermeld in het BVR lokaal woonbeleid van 16 november 2018. Door het onderschrijven van het subsidiedossier engageert de gemeente zich ervoor minstens volgende activiteiten uit te voeren:

- Verplichte activiteit 2_3: een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium
- Aanvullende activiteit 2_2: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties
- Aanvullende activiteit 2_3: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijk conformiteitsattesten opvolgen
- Eigen voorstel: Een handhavend en sanctionerend woningkwaliteitsbeleid.

Overwegende dat het lokaal bestuur het belang van een goede woningkwaliteit woning of kamers die te huur worden aangeboden of verhuurd worden aan natuurlijke personen vooropstelt. Deze woningen of kamers op het grondgebied moeten voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Het lokaal bestuur wenst de lopende acties hierrond verder te zetten. De gemeente koos tijdens de gemeenteraad van 23 juni 2015 ervoor een verplichting op het conformiteitsattest in te voeren voor private huurwoningen. Na een intergemeentelijke evaluatie van de verordening tijdens de stuurgroep en huisvestingsambtenarenoverleg is er beslist het reglement aan te passen.

Overwegende dat de verplichting van het conformiteitsattest gefaseerd ingevoerd is op basis van het afsluiten van een nieuw huurcontract en de ouderdom van de woning of kamer. De oudste woningen (50 jaar en ouder) werden eerst (2015-2019) gecontroleerd. Begin 2020 werd er overgeschakeld naar woningen van 40 jaar en ouder. Na evaluatie is er gekozen om de huidige fase in de verordening (woningen van 40 jaar en ouder) te verlengen tot en met 2025. Daarnaast zullen woningen van 20 jaar en jonger vrijgesteld worden van de verplichting. De huidige energetische en bouwnormen zorgen ervoor dat deze woningen van behoorlijke kwaliteit zijn;

Overwegende dat er in de verordening die ter goedkeuring voorligt, ook de geldigheidsduur van het conformiteitsattest aangepast wordt. De geldigheidsduur wordt bepaald aan de hand van het aantal gebreken op het technisch verslag. De gebreken worden ondergebracht in 3 categorieën in het technische verslag van Wonen-Vlaanderen:

- gebreken in categorie 1 zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of de potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken,

- gebreken in categorie 2 zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning,
- gebreken in categorie 3 zijn ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waar de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Overwegende dat het nieuwe technische verslag van Wonen-Vlaanderen in voege gaat op 1.01.2021 en geeft de woningonderzoeker meer vrijheid om in te spelen op de specifieke problemen in de (huur)woning.

In de verordening wordt er, om de geldigheidsduur van een conformiteitsattest te bepalen, gewerkt met 2 termijnen: 5 en 10 jaar.

- Voor de woningen die minder dan of gelijk aan 4 gebreken vertonen in categorie 1, wordt een conformiteitsattest van 10 jaar afgeleverd.
- De woningen met meer dan 4 gebreken (en minder dan 7 gebreken) in categorie 1, maar niet ongeschikt of onbewoonbaar zijn (geen gebreken in categorie 2 of 3), krijgen een conformiteitsattest van 5 jaar.

Overwegende dat de conformiteit van de woningen wordt vastgesteld door bevoegde personen (woningcontroleurs), aangeduid door de burgemeester, in het daartoe bestemde aanstellingsbesluit;

Overwegende dat de kostprijs van het conformiteitsattest wordt bepaald in het gemeentelijk retributiereglement.;

Overwegende dat om de verplichting meer draagkracht te geven, de gemeenteraad op 7/01/2020 het belastingreglement op het niet hebben van een conformiteitsattest heeft goedgekeurd. De zakelijk gerechtigde die het nalaten een conformiteitsattest aan te vragen of het nalaten hun woning in orde te brengen met de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen, worden belast. Het belastingreglement wordt ook opnieuw voorgelegd aan de gemeenteraad, aangezien het dient aangepast te worden aan de nieuwe fasering opgenomen in de verordening conformiteitsattesten;

Overwegende dat de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten besproken werd op de bijeenkomsten van het beheerscomité IVLW Rivierenland van 28.04.2020 en 15.09.2020;

Overwegende dat de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten besproken werd op het huisvestingsambtenarenoverleg IVLW Rivierenland van 23.01.2020, 23.04.2020, 11.06.2020 en 14.09.2020;

Overwegende dat in het bovenvermeld ministerieel besluit van 12 juli 2021 gesteld wordt dat de woorden "wooneenheid" en "woonentiteit" niet gedefinieerd werden en daarom rechtsonzekerheid tot gevolg heeft;

Overwegende dat het bovenvermeld ministerieel besluit van 12 juli 2021 het woord "woning" bij uitstek geschikt is voor gebruik in de gemeentelijke regelgeving;

Voordracht en slot

Op voordracht van het college van burgemeester en schepenen d.d. 12/10/2021;

BESLIST MET:

éénparigheid van stemmen

Artikel 1: Begripsomschrijving:

Voor de toepassing van dit reglement worden onder meer volgende begrippen gebruikt:

1° aanpassing: de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden en personen met een handicap;

2° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad belast wordt met het beheer van de gemeentelijke inventaris

3° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen

4° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

5° conformiteitsattest: een document uitgereikt door de burgemeester dat stelt dat de woning of kamer op dat moment voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen;

6° gemeentelijk ambtenaar of technisch medewerker IGEAN: de ambtenaar of medewerker die met toepassing van de regels, vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen binnen zijn ambtsgebied belast is met de opdrachten inzake woonkwaliteitsbewaking;

7° kamer: een woning waarvoor de sanitaire en/of de kookgelegenheid voorzien is in gemeenschappelijke ruimten van het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt

8° onbewoonbare woning: een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of een gezondheidsrisico inhouden;

9° ongeschikte woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen;

10° renovatie: de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;

11° verbetering: de uitvoering van beperkte ingrepen van een woning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid, de energie-efficiëntie of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke woonomgeving;

12° woning: Een woning is een onroerend goed of deel ervan dat bestemd is voor de huisvesting van een gezin. Een gezin bestaat uit minstens één (dit is alleenwonende) of meerdere natuurlijke personen, al dan niet met elkaar verwant, die gewoonlijk in de woning verblijven en er wonen en leven, ongeacht of ze er gedomicilieerd zijn of niet.

Art. 2: Elke zakelijk gerechtigde die een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, moet voor elke woning een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en op basis van de leeftijd van de woning of kamer:

Vanaf 1 januari 2021: woningen van 40 jaar en ouder

Vanaf 1 januari 2026: woningen van 30 jaar en ouder

Vanaf 1 januari 2029: woningen van 20 jaar en ouder

Art. 3: De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag (Het technisch verslag zoals vermeld in Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid boek 3: woningkwaliteitsbewaking en het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 inzonderheid boek 3: woningkwaliteitsbewaking):

- Voor woningen die minder of gelijk aan 4 gebreken vertonen in categorie 1 wordt een conformiteitsattest afgeleverd dat 10 jaar geldig is.

- Voor woningen die meer dan 4 gebreken en minder dan 7 gebreken in categorie 1 vertonen en geen gebreken in categorie 2 of 3, wordt een conformiteitsattest afgeleverd dat 5 jaar geldig is

Art. 4: De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement

Art. 5: De 'gemeentelijke verordening conformiteitsattesten (aanpassing 2021)' treedt in werking na de goedkeuring door de gemeenteraad en na voorlegging van het aangepaste verordening aan de administratie van de afdeling Woningkwaliteit.

Gelijktijdig wordt de gemeenteraadsbeslissing van 30 maart 2021 houdende 'Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten (aanpassing 2021)' ingetrokken.

Art. 6: De gemeenteraad keurt de 'aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten 2021' goed.

Namens de Gemeenteraad:

Handtekening(en)