

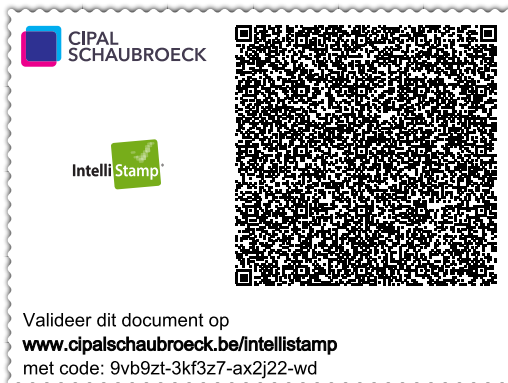
Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Dit document is digitaal ondertekend door

Algemeen Directeur
Els Persyn

Burgemeester
Francis Benoit

Voor eensluidend afschrift



Zitting van 21 januari 2021.

Aanwezig:

Chris Delneste, Voorzitter van de Raad
Francis Benoit, Burgemeester
Ann Messelier, Johan Bossuyt, Annelies Vandebussche, Jan
Deprez, Schepenen
Bram Deloof, Voorzitter van het Bijzonder Comité voor de Sociale
Dienst
Rik Bouckaert, Fanny Decock, Francis Watteeuw, Geert Veldeman,
Jean-Paul Algoet, Hilde Vanhauwaert, Bert Deroo, Ann Dendauw
Van Ooteghem, Jeroen Dujardin, Marc Plets, Willem
Vanwynsberghe, Robbe Bleuzé, Carla Meyhui, Isabelle Vereecke,
Els Verhagen, Bernard Marchau, raadsleden
Els Persyn, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Voorwerp

**Gemeentelijk reglement inzake de beperking van de
geldigheidsduur van conformiteitsattesten - goedkeuren
aangepast reglement**

In openbare vergadering

Bevoegdheid en juridische grond

Het Decreet Lokaal Bestuur in het bijzonder en zonder zich hiertoe te willen beperken de artikels 40, 41 en 287.

De Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen in het bijzonder en zonder zich hiertoe te beperken artikels 7 tot en met 10.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 en latere wijzigingen in het bijzonder en zonder zich hiertoe te beperken 'boek 3 woningkwaliteitsbewaking, deel 3 conformiteitsattest'.

Feiten, context en argumentatie

De gemeente Kuurne zet via de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs in op de kwaliteit van het huurpatrimonium. Wanneer een woning maximaal 14 strafpunten kreeg op het technisch verslag dat door Wonen Vlaanderen werd gebruikt tot eind 2020 en voldeed aan de rookmeldersverplichting, kon de gemeente voor deze woning een conformiteitsattest uitreiken.

Een conformiteitsattest heeft volgens 'De Vlaamse Codex Wonen' (vanaf 2021 opvolger van de Vlaamse Wooncode) een standaard geldigheidsduur van 10 jaar. De codex voorziet de mogelijkheid dat de gemeenteraad de geldigheidsduur beperkt.

Opdat eigenaars van huurwoningen met een conforme woning, maar met een aanzienlijk aantal resterende strafpunten, de kwaliteit van hun huurwoning verder zouden opvolgen, keurde de gemeenteraad op 18 mei 2017 het 'gemeentelijk reglement inzake beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten' goed.

De geldigheidsduur van de conformiteitsattesten is volgens het huidig reglement beperkt aan de hand van het aantal resterende strafpunten:

- 10 jaar (bij 0 t.e.m. 8 resterende strafpunten);
- 5 jaar (bij 9 t.e.m. 14 resterende strafpunten).

Het subsidiedossier van de 'Interlokale Vereniging Woonwijs' voor de periode 2020-2025 omschrijft dat de woonwijsgemeenten een verordening hebben waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in bepaalde situaties beperkt wordt. Door het wegvallen van het strafpuntensysteem eind 2020, wordt een conformiteitsattest niet langer op basis van (het ontbreken van) strafpunten toegekend. Een woning mag in het nieuwe systeem vanaf 2021 maximum '6 kleine resterende gebreken' hebben om als conform gecatalogeerd te worden.

Omwille van deze methodiekwijziging dient het gemeentelijk reglement aangepast te worden.

Wonen Vlaanderen adviseert om de geldigheid te beperken op basis van 'type gebreken - categorie I - vocht'. Dergelijke vochtproblemen kunnen namelijk binnen de 10 jaar uitmonden in gebreken 'categorie II of III', wat leidt tot een advies ongeschiktheid/onbewoonbaarheid.

Volgens een ruwe inschatting zal een derde van de conformiteitsattesten wegens de vochtquotering beperkt worden in geldigheid (vergelijkbaar met de impact van de huidige parameters op basis van de strafpunten). Opdat eigenaars de vochtproblemen van hun huurwoningen op kortere termijn verder zouden opvolgen, wordt voorgesteld om de geldigheidsduur te beperken als volgt:

- Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar indien het conformiteitsattest maximaal 6 kleine gebreken vermeldt, zonder melding van vochtproblemen.
- Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 5 jaar indien het conformiteitsattest als klein gebrek 'vocht' vermeldt.

De geldigheidsduur van de reeds uitgereikte conformiteitsattesten blijft onveranderd. De principes van dit reglement werden afgetoetst met het dagelijks bestuur van Woonwijs.

Het reglement voorziet daarnaast conformiteitsattesten van kamers met 'vochtquotering' eveneens te beperken in tijd.

Verwijzingen

Het woonplan 2016-2020, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21 april 2016, inzonderheid actie 4.2.3 "Conformiteitsattesten actief promoten".

Het subsidiedossier van Woonwijs voor de periode 2020-2025, inzonderheid de actie AA2_3 betreffende het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten en woningen met dergelijke conformiteitsattesten opvolgen.

Publieke stemming

Met 20 stemmen voor (Chris Delneste, Francis Benoit, Ann Messelier, Johan Bossuyt, Annelies Vandebussche, Jan Deprez, Bram Deloof, Francis Watteeuw, Geert Veldeman, Jean-Paul Algoet, Hilde Vanhauwaert, Bert Deroo, Ann Dendauw Van Ooteghem, Jeroen Dujardin, Marc Plets, Willem Vanwynsberghe, Robbe Bleuzé, Carla Meyhui, Els Verhagen, Bernard Marchau), 3 onthoudingen (Rik Bouckaert, Fanny Decock, Isabelle Vereecke)

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten goed als volgt:

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- *woning: Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*
- *kamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.*
- *conformiteitsattest: attest, kosteloos afgeleverd door de burgemeester of door de gewestelijk ambtenaar, waaruit blijkt dat de woning/kamer voldoet aan de woningnormen zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode/Vlaamse Codex Wonen. Het conformiteitsattest vermeldt enerzijds de maximale bezettingsnorm van de woning en anderzijds het aantal resterende gebreken dat de woning scoorde (op basis van het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen).*

Artikel 2

§1 Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar indien het conformiteitsattest maximaal 6 kleine gebreken vermeldt zonder melding van vochtproblemen.

§2 Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 5 jaar indien het conformiteitsattest als klein gebrek 'vocht' vermeldt.

Artikel 3

De geldigheidsduur van eerder uitgereikte conformiteitsattesten blijft onveranderd.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking op 1 februari 2021 en geldt voor onbepaalde duur.

Het vervangt het 'gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten', goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 mei 2017.