
13

2019_GR_00163 Reglement inzake de afgifte en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten - Beslissing

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Siebe Ruykens; de heer Luc Deconinck; de heer Bart Keymolen; de heer Jan Desmeth; de heer Gunther Coppens; mevrouw An Speeckaert; de heer Herwig Smeets; de heer Paul Defranc; mevrouw Marleen De Kegel; de heer Jean Cornand; mevrouw Annie Mathieu; mevrouw Kathleen D'Herde; de heer Georgios Karamanis; mevrouw Lydie De Smet; de heer Michel Miedzinski; de heer Guy Jonville; mevrouw Nicole Billens; de heer Gust Crabbe; de heer Raimondo Palermo; de heer Godefroid Pirsoul; mevrouw Ann De Ridder; de heer Brahim Harfaoui; de heer Olivier Huygens; mevrouw Natacha Martel; mevrouw Veerle Seré; de heer Jeroen Tiebout; mevrouw Betty Willems; mevrouw Aurore Vanden Meersche; de heer Walter Vastiau

Verontschuldigd:

de heer Wim Peeters; de heer Eddy Longeval; de heer Jeroen Steeman

Beschrijving

Aanleiding en motivering

Het werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium op het grondgebied van de deelnemende gemeenten is één van de verplichte doelstellingen van het intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS) Woonbeleid Zennevallei.

Eén van de vooropgestelde acties die hiertoe zijn opgenomen voor het werkingsjaar 2019 betreft het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten van (huur)woningen in bepaalde gevallen.

De technisch adviseur van Woonbeleid Zennevallei is sinds de start van het project bevoegd voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Indien er wordt vastgesteld dat de woning voldoet aan de minimale kwaliteitseisen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, wordt er een conformiteitsattest afgeleverd van 10 jaar.

Tijdens deze woningonderzoeken worden dikwijls gebreken vastgesteld die niet leiden tot een ongeschiktheidsverklaring, maar waarbij de kans groot is dat deze binnen een bepaalde termijn wel zorgen voor een ongeschikte woning. Omdat het in deze gevallen interessant is om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, werd dit als actie opgenomen in het goedgekeurde subsidiedossier van IGS Woonbeleid Zennevallei voor het werkingsjaar 2019.

Er werd een ontwerp van reglement opgemaakt waarbij de geldigheidsduur van conformiteitsattesten in bepaalde gevallen wordt beperkt. De geldigheid van een conformiteitsattest is hierbij enerzijds afhankelijk van het aantal strafpunten op het technisch verslag, het al dan niet aanwezig zijn van vochtproblematieken en het al dan niet aanwezig zijn van dakisolatie of dubbel glas. Deze modaliteiten zijn opgenomen in artikel 8 van het reglement. De inhoud van dit reglement werd besproken op het lokaal woonoverleg van 24 oktober 2018 en het ontwerp werd goedgekeurd door het beheerscomité van IGS Woonbeleid Zennevallei op 6/3/2019. Het ontwerp werd tevens nagekeken door de dienst woningkwaliteit van Wonen Vlaanderen.

Juridische gronden

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Besluit van de Vlaamse Regering van 12/07/2013, gewijzigd via besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016, betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen, voor het onderzoeken van de woningkwaliteit van woningen.

Regelgeving: bevoegdheid

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Niet van toepassing

Stemming op het besluit

De gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

Artikel 1

Het gemeentelijk reglement inzake het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten wordt goedgekeurd.

Bijlagen

1. Reglement inzake de afgifte en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten.pdf

Gemeentelijk reglement inzake de afgifte en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten.

Artikel 1: definities

Houder van het zakelijk recht: de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die één van de volgende (zakelijke) rechten over het te onderzoeken pand heeft: o Volle eigendom; o Mede-eigendom; o Vruchtgebruiker; o Verhuurrecht; o Recht van gebruik; o Recht van opstal/erfpacht

Vlaamse Wooncode: decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Wooncode bevat de minimale veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten voor woningen.

Technisch verslag: Het modelverslag, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 12/07/2013, gewijzigd via besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016, betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor het onderzoeken van de woningkwaliteit van woningen.

Bezettingnorm: het maximum aantal personen dat in een woning mag wonen, zoals omschreven in art. 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12/07/2013, gewijzigd via besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016, betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Rookmeldersverplichting: het decreet van 1 juni 2012 en besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2012 stelt dat er een optische rookmelder dient geïnstalleerd te worden op elke bouwlaag van de woning. Het decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen. Dit zal in werking treden vanaf 1 januari 2020.

Stilzitten van de burgemeester: de burgemeester spreekt zich niet binnen de 2 maanden na ontvangst van het aanvraagformulier uit over de toekenning van het conformiteitsattest. **Expliciete weigering:** via besluit burgemeester is er een weigering van toekenning van conformiteitsattest.

Artikel 2: wat is een conformiteitsattest?

§1. Een conformiteitsattest is een officiële verklaring dat een woning (eengezinswoning, appartement, studio, kamerwoning) aan de minimale kwaliteitseisen, gesteld in de Vlaamse Wooncode, voldoet. Het conformiteitsattest vermeldt telkens de maximale bezettingnorm van de woning enerzijds en het aantal strafpunten dat de woning scoorde (op basis van het technisch verslag).

§2. Een conformiteitsattest kan enkel door de gewestelijk ambtenaar van Wonen-Vlaanderen of door het gemeentebestuur uitgereikt worden. Indien het conformiteitsattest uitgereikt wordt via het gemeentebestuur, dan gebeurt dit via een besluit burgemeester.

§3. Om de kwaliteit van de woning te beoordelen, wordt door de technisch adviseur van IGS Woonbeleid Zennevallei een conformiteitsonderzoek uitgevoerd. Tijdens het conformiteitsonderzoek worden de vastgestelde gebreken met een specifiek aantal strafpunten gequoteerd, conform de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten. Hiertoe wordt een technisch verslag gehanteerd.

Artikel 3: in welke gevallen kan een conformiteitsattest aangevraagd worden bij het gemeentebestuur?

§1. Een houder van het zakelijk recht over een woning of een appartement kan bij het gemeentebestuur om een gratis conformiteitsattest verzoeken in volgende gevallen:

- Wanneer de gewestelijk ambtenaar voor de woning, na een conformiteitsonderzoek ter plaatse, een advies tot ongeschiktverklaring en/of onbewoonbaarverklaring heeft afgeleverd;

- Wanneer met betrekking tot de woning een besluit burgemeester tot ongeschiktverklaring en/of onbewoonbaarverklaring werd afgeleverd;
- Wanneer het beschikken over een conformiteitsattest met betrekking tot een woning een noodzakelijke voorwaarde is om in aanmerking te komen voor een premie;
- Wanneer de houder van het zakelijk recht zekerheid wenst te bekomen over de kwaliteit van de huurwoning;

§2. IGS Woonbeleid Zennevallei is bevoegd voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in woningen die te huur worden aangeboden aan SVK Zuidkant. Als de woning conform wordt bevonden, bezorgt de gemeente het SVK gratis een conformiteitsattest, die het aan de eigenaar bezorgt.

Artikel 4: hoe dient een conformiteitsattest aangevraagd te worden?

Het conformiteitsonderzoek dient aangevraagd te worden aan de technisch adviseur van de intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Zennevallei (info@woonwinkelzennevallei.be)

Artikel 5: geïnventariseerde woongelegenheden.

Het gemeentebestuur brengt Wonen-Vlaanderen op de hoogte dat een conformiteitsattest werd uitgereikt. Dit gebeurt via VLOK, de online applicatie die de lokale besturen ondersteunt bij al hun opdrachten rond woningkwaliteitsbewaking. Indien de woning opgenomen was op de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid, dan wordt de woning door WonenVlaanderen op basis van het uitgereikte conformiteitsattest uit de inventaris geschrapt.

Artikel 6: wat als het conformiteitsattest geweigerd wordt?

Wanneer via besluit burgemeester de toekenning van een conformiteitsattest expliciet geweigerd wordt, wordt door de burgemeester ambtshalve overgegaan tot het opstarten van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op basis van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 7: Beroepsmogelijkheden.

§1. De houder van het zakelijk recht heeft het recht om bij stilzitten van de burgemeester een conformiteitsattest aan te vragen bij Wonen Vlaams-Brabant, Diestsepoort 6, bus 92, 3000 Leuven. Het verzoek dient ondertekend te zijn en via beveiligde zending ingediend te worden. De aanvraag dient ondersteund te worden door de nodige documenten:

- Het ontvangstbewijs van de burgemeester inzake de gemeentelijke aanvraag;
- Indien bovenstaande ontbreekt, het bewijs van het indienen van een volledig dossier bij de burgemeester;
- Naam verhuurder;
- Naam houder van het zakelijk recht;
- Adres van de woning;
- Aantal slaapkamers van de woning

§2. De houder van het zakelijk recht heeft het recht en de mogelijkheid om annulatieberoep aan te tekenen tegen een weigering van het conformiteitsattest door de burgemeester bij de Raad van State en dit binnen de **60 dagen** na ontvangst van de weigering.

§3. Daarnaast heeft de houder van het zakelijk recht om bij een weigering van het conformiteitsattest door de burgemeester het recht en de mogelijkheid om een conformiteitsattest aan te vragen bij Wonen Vlaams-Brabant, Diestsepoort 6, bus 92, 3000 Leuven en dit binnen de **30 dagen** na het ontvangen van de expliciete weigering. Het verzoek dient ondertekend te zijn en via beveiligde zending ingediend te worden. De aanvraag ondersteund te worden door de nodige documenten:

- Het ontvangstbewijs van de burgemeester inzake de gemeentelijke aanvraag;
- Indien bovenstaande ontbreekt, het bewijs van het indienen van een volledig dossier bij de burgemeester;
- Naam verhuurder;
- Naam houder van het zakelijk recht;
- Adres van de woning;

- Aantal slaapkamers van de woning
- Een kopie van het besluit burgemeester tot weigering van het conformiteitsattest;
- Een kopie van het gemeentelijk technisch verslag van het gemeentelijk conformiteitsonderzoek.

Artikel 8: beperking van de duur van conformiteitsattesten.

§1. De geldigheidsduur van een conformiteitsattest wordt beperkt aan de hand van volgende objectieve criteria:

- Het aantal punten dat gescoord wordt op het technisch verslag (= de effectieve kwaliteit van het onderzochte pand);
- Het type van vastgestelde gebreken.

§2. Er wordt een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van **10 jaar** toegekend indien volgende cumulatieve voorwaarden vervuld zijn:

- De woning scoort 0 strafpunten tot 8 strafpunten;
- Er werden geen gebreken vastgesteld met betrekking tot vocht (gebrek 26, 36, 101, 102, 111, 112, 113, 131, 151 en/of 152);

§3. Er wordt een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van **5 jaar** toegekend wanneer volgende cumulatieve voorwaarden vervuld zijn:

- De woning scoort tussen 9 en 14 strafpunten;
- Er werden geen gebreken vastgesteld met betrekking tot vocht (gebrek 26, 36, 101, 102, 111, 112, 113, 131, 151 en/of 152);

§4. Er wordt een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van **3 jaar** toegekend wanneer de woning tussen 9 en 14 strafpunten scoort en/of er gebreken worden vastgesteld met betrekking tot vocht (gebrek 26, 36, 101, 102, 111, 112, 113, 131, 151 en/of 152) met een maximum van 14 strafpunten;

§5. Bijkomende modaliteiten in het geval van de afwezigheid van dakisolatie en dubbele beglazing:

1. Geen dakisolatie aanwezig: Conformiteitsattest wordt niet afgeleverd (tenzij er dakisolatie wordt geplaatst voor 01/01/2020).

Dak is gedeeltelijk geïsoleerd:

Indien maximaal 5 andere strafpunten & geen gebreken met betrekking tot vocht: conformiteitsattest met een geldigheidsduur van **5 jaar**

Indien maximaal 5 andere strafpunten, waaronder ook gebreken met betrekking tot vocht: conformiteitsattest met een geldigheidsduur van **3 jaar**

2. Gebrek aan dubbele beglazing:

Indien er bij meer dan 1 raam enkele beglazing aanwezig is, maar er geen andere strafpunten zijn: conformiteitsattest met geldigheidsduur **tot 1/1/2023**

Indien maximaal 5 andere strafpunten: conformiteitsattest van **maximaal 3 jaar en uiterlijk tot 1/1/2023**

Als er uitsluitend bij 1 raam enkele beglazing wordt vastgesteld:

Indien maximaal 5 andere strafpunten & geen gebreken met betrekking tot vocht: conformiteitsattest **5 jaar**

Indien maximaal 5 andere strafpunten, waaronder ook gebreken met betrekking tot vocht: conformiteitsattest **3 jaar.**

Artikel 9 Bestuurlijk toezicht

§1 Dit gemeentelijk reglement wordt aan de toezichhoudende overheid toegezonden

§2 Het reglement treedt in werking na goedkeuring door de gemeenteraad

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad



algemeen directeur
Walter Vastiau



voorzitter
Siebe Ruykens