

**Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
donderdag 16 mei 2024**

Aanwezigen:

Leo Nicolaï, Voorzitter gemeenteraad
Sven Deckers, Burgemeester
Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Schepenen
Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Kris Kenis, Joziëna Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana
Vandekeere, Luc Torfs, Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie
Schoonbaert, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Katrien Scheirs, Ilse De
Beuckelaer, Ivan Flebus, Pieter Poriau, Elly Oostvogels, Christel Covens, Gemeenteraadsleden
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Hans Verbeeck, Gemeenteraadslid

Verordening conformiteitsattesten - GR/2024/080

Beleids- en beheerscyclus

Beleidsdoelstelling: D000002 - Brecht engageert zich om de leefbaarheid van onze gemeente te verbeteren
Actieplan: AP000008 - Brecht zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod dat aansluit bij de noden en waarbij plaats is voor nieuwe woonvormen
Actie: A000046 - Dagelijkse werking wonen

Juridisch kader

Het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft
Het op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen
Het ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen
Het Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.
Goedkeuring door de gemeenteraad van de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten van 8 november 2018.
Goedkeuring door de gemeenteraad van de aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten van 14 maart 2019.
Goedkeuring door de gemeenteraad van de aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten van 8 oktober 2020.
De Vlaamse Codex wonen 2021 en zijn uitvoeringsbesluiten.
Het gemeentelijk retributiereglement.

Historiek

Een doortastend gemeentelijk woonbeleid wordt onderbouwd door een langetermijnvisie die de richting aangeeft waarin het gemeentelijk woonbeleid zal gaan om het recht op goed en betaalbaar wonen waar te maken.
De verplichte gefaseerde invoering van het conformiteitstest dient er ondermeer toe dit grondrecht op wonen duurzaam te realiseren, vooral op het gebied van de woningkwaliteit.
In die zin sluit deze verordening aan bij het in de Vlaamse Wooncode uitdrukkelijk erkende grondrecht op wonen: iedereen heeft recht op een woning die kwalitatief goed en betaalbaar is en die woonzekerheid biedt in een leefbare woonomgeving.

www.brecht.be

Het conformiteitsattest is in de Vlaamse Wooncode opgenomen als een verweermiddel van de verhuurder tegenover een huurder die zich afvraagt of betwijfelt of een woning beantwoordt aan de kwaliteitsnormen.

De mogelijkheid van het verplicht stellen van het aanvragen van een conformiteitsattest door de gemeente is opgenomen in de Vlaamse Wooncode: op deze manier wordt het attest een instrument van kwaliteitsbewaking.

Motivatie

De verplichting op conformiteitsattesten wordt ingevoerd voor nieuwe verhuringen en wordt gefaseerd ingevoerd op basis van de leeftijd van de woning.

Als een woning niet voldoet aan de vereisten en normen, zoals vermeld in art.3 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, mag de woning niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld worden.

Ook de woningen die verhuurd worden door de woonmaatschappij dienen te voldoen aan de conformiteit zoals vooropgesteld in de verordening.

De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement.

Tijdens de gemeenteraad van 8 november 2018 werd de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goedgekeurd.

Tijdens de gemeenteraad van van 14 maart 2019 werd de aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goedgekeurd

Op 20 maart 2019 keurde het Vlaams Parlement het optimalisatiedecreet goed. Dat voert een verbeterde methode in voor de woningkwaliteitsbewaking.

Bij het optimalisatiedecreet hoort ook een besluit van de Vlaamse Regering. Het besluit bevat de nieuwe modellen van technische verslagen, bepaalt de modaliteiten van de waarschuwingsprocedure bij mogelijke woningkwaliteitsproblemen en de modaliteiten voor de strafrechtelijke instrumenten. De Vlaamse Regering keurde op 24 mei 2019 het besluit betreffende de woningkwaliteitsbewaking definitief goed.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woonkwaliteitsbewaking.

Tijdens de gemeenteraad van 8 oktober 2020 werd de aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goedgekeurd.

Door wijziging van de Vlaamse Codex Wonen 2021, ingaand op 1 juni 2024, zal de gemeente een vergoeding kunnen vragen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Daarmee vervalt de mogelijkheid om een vergoeding te vragen voor de aanvraag van een conformiteitsattest.

Deze wijziging betreft enkel een verwijzing naar het correcte retributiereglement dat naar aanleiding van voormelde wijziging van de Vlaamse Codex Wonen 2021 wordt opgesteld.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar de geluidsopname van 01.09.03 uur tot 01.10.32 uur.

Stemming:

Met 24 stemmen voor (Leo Nicolai, Sven Deckers, Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Christel Van Akeleyen, Kris Kenis, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekeere, Luc Torfs, Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Katrien Scheirs, Ivan Flebus, Pieter Poriau, Elly Oostvogels, Christel Covens), 3 onthoudingen (Patrick Van Assche, Joziëna Slegers, Ilse De Beuckelaer)

Besluit

De gemeenteraad geeft goedkeuring aan de verordening conformiteitsattesten.

Artikel 1

Elke eigenaar/verhuurder die een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats, of met het oog op huisvesting van één of meerdere studenten, moet voor elke wooneenheid een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

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

2021: woningen van 50 jaar en ouder (bouwjaar 1971 en vroeger)

2022-2025: woningen van 40 jaar en ouder

2026-2028: woningen van 30 jaar en ouder

2029: woningen van 20 jaar en ouder

De leeftijd van de woning wordt bepaald door het bouwjaar zoals opgenomen in het kadaster.

Artikel 2

De woningen die verhuurd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij, een Sociaal Verhuurkantoor en het OCMW worden niet vrijgesteld van deze verordening.

Artikel 3

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag:

</= 4 gebreken is 10 jaar

>/= 5 gebreken is 5 jaar

Artikel 4

De kostprijs van het conformiteitsonderzoek is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Artikel 5

Het reglement treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en dit ten vroegste vanaf 1 juni 2024.

Artikel 6

Dit reglement wordt naar de toezichthoudende overheid, de projectcoördinator van IVLW WEBB en de financieel directeur toegezonden.

Namens de gemeenteraad

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Leo Nicolai
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Sven Deckers
Burgemeester