

**Uittreksel uit de notulen de gemeenteraad
donderdag 8 oktober 2020**

Aanwezigen:

Leo Nicolaï, Voorzitter gemeenteraad
Sven Deckers, Burgemeester
Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Schepenen
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Kris Kenis, Joziëna Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekerke, Luc Torfs, Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Sofie Faes, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Kelly Van Looy, Nathalie Mannaerts, Ilse De Beuckelaer, Ivan Flebus, Gemeenteraadsleden
Tinne Rombouts, Algemeen Directeur wvd.

Verontschuldigd:

Katrien Scheirs, Gemeenteraadslid
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Aanpassing gemeentelijk reglement conformiteitsattesten - GR/2020/145**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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Gelet op het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

Gelet op het ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, wat betreft de procedure en de technische normen.

Gelet op 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.

Gelet op het gemeentelijk retributiereglement op afgifte en/of behandeling van administratieve stukken dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 12 december 2019

Gelet op de goedkeuring door de gemeenteraad op 8 juni 2017 van de deelname aan de interlokale vereniging IVLW WEBB. Overeenkomstig de subsidieaanvraag IVLW WEBB, aanvullende activiteit 2_2 en 2_3: de gemeente stelt krachtens art. 6, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode een verordening vast waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties en past de verordening toe

Gelet op het principiële akkoord door het college van burgemeester en schepenen van 22 oktober 2018.

Gelet op de goedkeuring door de gemeenteraad van de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten van 8 november 2018

Gelet op de goedkeuring door de gemeenteraad van de aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten van 14 maart 2019

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

Gelet op de verslagen van de stuurgroep IVLW WEBB van 15 januari 2018 en 28 mei 2018.

Gelet op de verslagen van de bijeenkomst huisvestingsambtenaren IVLW WEBB van 6 februari 2018 en 8 mei 2020.

Gelet op de nieuwe technische verslagen die vanaf 1 januari 2021 van toepassing zullen zijn, zijn als bijlage opgenomen in het Optimalisatiebesluit.

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 conformiteitsattest 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.

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 art.5 van de Vlaamse Wooncode, mag de woning niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld worden.

De conformiteit van de woning wordt vastgesteld door de bevoegde personen, zoals vermeld in art. 3 van het BVR van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

De woningen die verhuurd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij en een Sociaal Verhuurkantoor en de woningen van het OCMW dienen te voldoen aan de conformiteit zoals vooropgesteld in de verordening.

De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement op afgifte en/of behandeling van administratieve stukken dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 12 december 2019.

Ook bij andere aanvragen van het conformiteitsattest is het gemeentelijk retributiereglement van toepassing.

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

Vanwege de projectcoördinatie door IGEAN in IVLW WEBB werden opmerkingen vanwege de minister: artikel 2 van de verordening dient verder aangevuld te worden zoals artikel 7, §1 van het decreet van 15 juli 1997 voorschrijft.

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. Het optimalisatiedecreet en het besluit treden in werking vanaf 1 januari 2021. Het optimalisatiedecreet zorgt voor een volledige afstemming van de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid en de strafrechtelijke procedure van de wooninspectie. De weging met strafpunten maakt plaats voor een indeling van de gebreken in drie categorieën:

- Categorie I: lichte gebreken. Een beperkt aantal kleine gebreken geeft geen aanleiding tot ongeschiktheid
- Categorie II: ernstige gebreken maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Vanaf een gebrek van categorie II is de woning ongeschikt en verhuren is strafbaar.
- Categorie III: ernstige gebreken met mensonwaardigheid of veiligheids- en gezondheidsrisico's. Vanaf een gebrek van categorie III is de woning naast ongeschikt ook onbewoonbaar. Verhuren is strafbaar.

Deze nieuwe indeling maakt het mogelijk om de criteria gelijk te schakelen voor:

- het afleveren van een conformiteitsattest;
- het ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren van een woning;
- het strafrechtelijk optreden van de Vlaamse Wooninspectie.

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers wordt beperkt op basis van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag.

Er wordt een gepaste toelichting gegeven door schepenen D. De Veuster.

De data in het 'juridisch kader' zijn aangepast. Ook is de zin in de rubriek 'motivatie' betreffende het besluit van de Vlaamse Regering aangepast, zoals gemeld door schepenen D. De Veuster.

Voor het zittingsverslag wordt verwezen naar de audio-opname van vandaag, 8 oktober 2020, vanaf 24:27 min tot en met 32:27 min.

Stemming:

Met 24 stemmen voor (Leo Nicolaï, Sven Deckers, Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Luc Aerts, Kris Kenis, Joziëna Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekerke, Luc Torfs, Ben Van Riel, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Sofie Faes, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Kelly Van Looy, Nathalie Mannaerts, Ivan Flebus), 3 stemmen tegen (Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Marianne Van den Lemmer), 1 onthouding (Ilse De Beuckelaer)

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de aanpassing van de verordening conformiteitsattesten goed.

Artikel 2

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 3

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

Artikel 4

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 5

De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement op afgifte en/of behandeling van administratieve stukken dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 12 december 2019.

Artikel 6

Het reglement treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen, dit ten vroegste vanaf 1 januari 2021.

Artikel 7

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

Namens de Gemeenteraad,

get. Tinne Rombouts
Algemeen Directeur wnd.

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

n.o.


get. Leo Nicolaï
Voorzitter gemeenteraad

Sven Deckers
Burgemeester

