

Uittreksel uit de notulen van 6 november 2023

Aanwezig	Vincent Van Peteghem, Voorzitter gemeenteraad Lieve Van Lancker, Wd. burgemeester Willem Rombaut, Kristof Agache, Ann Vandenbussche, Benedikte Demunck, Schepenen Kathleen Ghyselinck, Voorzitter BCSD Wim Vanbiervliet, Hilde Claeys, Antoine Van Nieuwenhuyze, Trudo Dejonghe, Lutgard Vermeyen, Christel Verleyen, Erik Van de Velde, Marthe Van Den Abbeele, Evelyne Gomes, Hannes Eechaute, Bert Seynhaeve, Marian De Bie, Raadsleden Veerle Goethals, Algemeen directeur
Verontschuldigd	Leen Gryffroy, Ina Quintyn, Raadsleden
Afwezig	/

Openbare vergadering

Aanvullende reglementering conformiteitsattesten voor huurwoningen

De gemeenteraad

Feiten en context

Het conformiteitsattest is een officiële verklaring dat de woning voldoet aan de opgelegde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen.

Het conformiteitsattest is in principe 10 jaar geldig vanaf de afgifte ervan en wordt door de burgemeester en in sommige gevallen door Wonen-Vlaanderen afgeleverd.

Deze termijn kan door de gemeenteraad worden beperkt.

Hogere regelgeving

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (en latere wijzigingen), artikels 40, 41, 14°, 326 t.e.m. 341
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 boek 3, woningkwaliteitsbewaking
- Het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 3 "Woningkwaliteitsbewaking"
- Het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2018 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (nu Boek 2, Deel 2 "Lokaal Woonbeleid" van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)
- Besluit van de gemeenteraad van 26 augustus 2019 m.b.t. goedkeuring van de statuten van de interlokale vereniging Wonen Leie & Schelde

Motivering

Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Met de komst van het Vlaams Woninghuurdecreet kreeg het conformiteitsattest reeds een belangrijke rol toebedeeld. Het conformiteitsattest geeft daarbij zowel de huurder als de verhuurder een houvast over de basiskwaliteit van de woning bij aanvang van een verhuring. Op 1 januari 2021 trad ook het Optimalisatiedecreet in werking. Dit decreet wijzigt fundamenteel een aantal zaken binnen woningkwaliteitsbewaking, die nu geïntegreerd zijn in

Boek 3 van de Vlaamse Codex wonen.

Zo wordt er in de technische verslagen gewerkt met categorieën i.p.v. punten.

Een woning is daarbij conform bij afwezigheid van een gebrek in categorie II of categorie III.

Gebreken van categorie II 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 van categorie III zijn ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid en/of gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Gebreken in categorie I zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.

In sommige situaties is het aangewezen om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, ook al zijn er geen gebreken in categorie II of III.

Door de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken is verdere opvolging van een woning mogelijk.

Die opvolging is gewenst bij:

- vochtproblemen: deze hebben een grote impact op de levenskwaliteit van de bewoners en de kwaliteit van een woning;
- combinatie van kleine gebreken in categorie I: deze gebreken hebben het potentieel om uit te groeien tot ernstige gebreken, opvolging van de woning is dan ook vereist.

Het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest werd op het woonoverleg van 28 september 2023 besproken en positief geadviseerd.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Enig artikel.

De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar indien:

- de woning gebreken vertoont die betrekking hebben op vochtschade en/of;
- indien de woning 4 gebreken of meer van categorie I vertoont

get. Veerle Goethals
Algemeen directeur

Namens de gemeenteraad

get. Vincent Van Peteghem
Voorzitter gemeenteraad

Voor gelijkvormig afschrift
De Pinte, 16/11/2023



Veerle Goethals
Algemeen directeur

Vincent Van Peteghem
Voorzitter gemeenteraad