

1. HISTORIEK

- 11/2/2009 – De oprichting van de interlokale vereniging Wonen langs Dijle en Nete met als doel het gemeentelijk woonbeleid te ondersteunen, waaronder de werking rond woonkwaliteit.
- 12/7/2013 – Vanaf deze datum moet de burgemeester bij besluit de (inter-/gemeentelijke) woningcontroleurs aanwijzen die bevoegd zijn om de conformiteitsonderzoeken uit te voeren.
- 11/8/2013 – Vanaf deze datum gebeurt het opheffen van een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsbesluit door afgifte van een conformiteitsattest.

2. JURIDISCHE GROND

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur
- 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
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking
- Ministerieel besluit van 07/03/2016 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning voor de gemeente Berlaar, Bonheiden, Duffel en Putte
- Ministerieel besluit van 06/09/2017 tot vrijstelling van de burgemeester van Sint-Katelijne-Waver van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de burgemeester over de aanstelling controleurs conformiteitsattesten
- Putte – 2/12/2020

3. FEITEN – CONTEXT- ARGUMENTATIE

Inleiding

Het bewaken van de minimale woningkwaliteit en het bevorderen van de woningkwaliteit is één van de speerpunten van het Vlaamse en lokale woonbeleid om het recht op wonen te realiseren. Hiervoor zijn verschillende instrumenten ter beschikking.

Vanaf 1 januari 2021 gaat de nieuwe wetgeving rond woningkwaliteit, het optimalisatiedecreet, in werking. Bij het inwerking treden van het optimalisatiedecreet zal er niet meer met een puntensysteem gewerkt worden maar met 3 verschillende categorieën. De categorieën zijn opgedeeld als volgt:

- Categorie I: lichte gebreken. Een beperkt aantal kleine gebreken geeft geen aanleiding tot ongeschiktheid. Vanaf 7 gebreken van categorie I wordt beschouwd als 1 gebrek van categorie II en zal de woning dus ongeschikt zijn.
- 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.

Dit zorgt dat enkele zaken aangepast dienen te worden, zijnde:

- besluit burgemeester: Aanstelling controleurs woningkwaliteit
- besluit gemeenteraad: Verordening conformiteitsattest woningen
- besluit gemeenteraad: Retributiereglement conformiteitsattest woningen
- besluit burgemeester: Afsprakenkader tussen de gemeente en het sociaal verhuurkantoor en de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen over conformiteitscontroles bij nieuwe inhuurnames van SVK-woningen.

Argumentatie

Elk verzoek tot opheffing van een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring moet worden beschouwd als een verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest;

Elke eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder kan ook vrijwillig een conformiteitsattest aanvragen dat attesteert dat de woongelegenheid aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet.

Via een conformiteitsattest kan de verhuurder met redelijke zekerheid aantonen dat de huurwoning voldoet aan de wettelijke minimumkwaliteitsnormen. Desondanks kunnen er in de woning nog beperkte gebreken zijn, die niet van die aard zijn om de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren. Om deze woning nauwer te kunnen opvolgen, kan overeenkomstig artikel 10 van de Vlaamse Wooncode door de gemeenteraad de duurtijd van het conformiteitsattest worden beperkt. De verkorte duurtijd stimuleert de eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder ook om toch de nodige werken uit te voeren om de woning te verbeteren.

Voorstel is om de duurtijd van het conformiteitsattest te verkorten vanaf het meer dan 3 gebreken van categorie I heeft. Van zodra het Samengevat wil dit zeggen:

Aantal gebreken van categorie I Duurtijd van het conformiteitsattest

0, 1, 2 of 3 10 jaar

4, 5 of 6 3 jaar

4. ADVIES

De geldigheidsduur van een conformiteitsattest wordt overeenkomstig artikel 10 van de Vlaamse Wooncode beperkt tot 3 jaar wanneer de woongelegenheid 4, 5 of 6 gebreken uit categorie I heeft.

Artikel 1:

de geldigheidsduur van een conformiteitsattest overeenkomstig de Vlaamse Wooncode wordt tot 3 jaar beperkt wanneer de woongelegenheid 4 of meer gebreken uit categorie I heeft.

Artikel 2.:

§1 De verordening treedt in werking op 1 januari 2021 en geldt tot 31 december 2025.

§2 De verordening vervangt de verordening conformiteitsattest woningen van 20 februari 2020 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikels 285, 286, inzonderheid § 1, 1° van het Decreet Lokaal Bestuur.