

BEKENDMAKING

De Burgemeester van de Stad Harelbeke maakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur (DLB) bekend dat de gemeenteraad op 14 december 2020 het hierna vermelde besluit heeft genomen:

Gemeentelijk reglement inzake beperking geldigheidsduur conformiteitsattesten. Aanpassing door hervaststelling.

Datum van bekendmaking op de website van de stad: 18.12.2020

De tekst van deze beslissing luidt als volgt:

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch:

1.

De stad Harelbeke zet via de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs in op de kwaliteit van het huurpatrimonium. Wanneer een woning maximaal 14 strafpunten krijgt op het technisch verslag dat door Wonen-Vlaanderen wordt gebruikt en voldoet aan de rookmeldersverplichting, kan de gemeente voor deze woning een conformiteitsattest uitreiken.

Opdat eigenaars van huurwoningen met een conforme woning, maar met een aanzienlijk aantal resterend strafpunten, de kwaliteit van hun huurwoning verder zouden opvolgen, keurde de gemeenteraad op 15.05.2017 het gemeentelijk reglement inzake beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten' goed.

De geldigheidsduur van de conformiteitsattesten is volgens het huidig reglement beperkt aan de hand van het aantal resterende strafpunten:

- 10 jaar (bij 0 t.e.m. 8 resterende strafpunten);
- 5 jaar (bij 9 t.e.m. 14 resterende strafpunten).

2.

Op 01.01.2021 wordt de *Vlaamse Codex Wonen van 2021* van kracht. Die codex komt er in uitvoering van artikel 112 van het *decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode*, dat de Vlaamse regering de bevoegdheid gaf om de regels op het woonbeleid, het grond- en pandenbeleid, het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant, het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, en de woonwagen- en doortrekkersterreinen bijeen te brengen in één wetboek (BVR van 17.07.2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid, B.S 17.11.2020).

Een conformiteitsattest heeft volgens de Vlaamse Codex Wonen (vanaf 2021 opvolger van de Vlaamse Wooncode) een standaard geldigheidsduur van 10 jaar. De codex voorziet de mogelijkheid dat de gemeenteraad de geldigheidsduur beperkt.

Het subsidiedossier van 'Interlokale Vereniging Woonwijs' voor de periode 2020-2025 omschrijft dat de woonwijsgemeenten een verordening hebben waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in bepaalde situaties beperkt wordt.

Door het wegvallen van het huidig strafpuntensysteem eind 2020, zal een conformiteitsattest niet langer op basis van (het ontbreken van) strafpunten toegekend worden. Een woning mag in het nieuwe systeem vanaf 2021 maximum 6 kleine resterende gebreken hebben om als conform gecatalogeerd te worden.

Omwille van deze methodiekwijziging dient het gemeentelijk reglement aangepast te worden.

3.

Wonen Vlaanderen adviseert om de geldigheid te beperken op basis van 'type gebreken - categorie I - vocht'. Dergelijke vochtproblemen kunnen namelijk binnen de 10 jaar uitmonden in gebreken categorie II of III, wat leidt tot een advies ongeschiktheid/onbewoonbaarheid.

Volgens een ruwe inschatting zal een derde van de conformiteitsattesten wegens de vochtquotering beperkt worden in geldigheid (vergelijkbaar met de impact van de huidige parameters).

Opdat eigenaars van de 'vochtproblemen van hun huurwoningen' op kortere termijn verder zouden opvolgen, wordt voorgesteld om de geldigheidsduur te beperken als volgt:

- het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar indien het conformiteitsattest maximaal 6 kleine gebreken vermeldt.
- het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 5 jaar indien het conformiteitsattest als klein gebrek 'vocht' vermeldt.

De geldigheidsduur van reeds uitgereikte conformiteitsattesten blijft onveranderd.

Het reglement voorziet daarnaast conformiteitsattesten van kamers met 'vochtquotering' eveneens te beperken in tijd.

4.

De principes van dit reglement werden afgetoetst met het dagelijks bestuur van Woonwijs.

Het college van burgemeester en schepenen ging in zitting van 24.11.2020 principieel akkoord met het voorgestelde reglement.

5.

De gemeenteraad is bevoegd op grond van art. 41 tweede lid, 2° van het decreet lokaal bestuur (DLB)

6.

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

- het decreet lokaal bestuur (DLB) in het bijzonder en zonder zich hiertoe te willen beperken de artikels 40, 41 tweede lid, 2° en 286, par. 1°, 287, 288 en 330;

- de Vlaamse Wooncode van 15.07.1997 en later wijzigingen in het bijzonder en zonder zich hiertoe te beperken artikels 7 tot en met 10;
- het besluit van de Vlaamse regering (BVR) van 17.07.2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid, B.S 17.11.2020;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vanaf 01.01.2021 in het bijzonder en zonder zich hiertoe te beperken 'boek 3 woningkwaliteitsbewaking, deel 3 conformiteitsattest'.

7.

Verwijzend naar volgende eerdere beslissingen:

- de gemeenteraadsbeslissing van 15.05.2017 inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen:

Om deze redenen;

Na beraadslaging;

Met 26 stemmen voor, 3 stemmen tegen

BESLUIT:

Artikel 1:

Het gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten wordt onder deze titel via hervaststelling aangepast als volgt:

Artikel 1:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- *woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*
- *kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.*
- *conformiteitsattest: attest, kosteloos afgeleverd door de burgemeester of door de gewestelijk ambtenaar, waaruit blijkt dat de woning/kamer voldoet aan de woningnormen zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode/Vlaamse Codex Wonen. Het conformiteitsattest vermeldt enerzijds de maximale bezettingsnorm van de woning en anderzijds het aantal resterende gebreken dat de woning scoorde (op basis van het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen).*

Artikel 2 :

§1 Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar indien het conformiteitsattest maximaal 6 kleine gebreken vermeldt.

§2 Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 5 jaar indien het conformiteitsattest als klein gebrek 'vocht' vermeldt.

Artikel 3:

De geldigheidsduur van eerder uitgereikte conformiteitsattesten blijft onveranderd.

Artikel 2:

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2021 en geldt voor onbepaalde duur.

Het vervangt, vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding het gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten, goedgekeurd door de gemeenteraad van 15.05.2017.

Artikel 3:

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur (DLB).

Op dezelfde dag als de bekendmaking zal de toezichthoudende overheid via het digitaal loket op de hoogte worden gebracht.

Harelbeke op 18.12.2020

Alain TOP

burgemeester

