



## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 28 DECEMBER 2021

Aanwezig: Hugo Simoens, Voorzitter

Theo Francken, Burgemeester

Paul Duerinckx, Davy Suffeleers, Geert Bovyn, An Wouters, Schepenen

Pieter Verheyden, Raf De Canck, Tom De Winter - Pieters, Jolien Vissers, Andries Hofkens, Jo Pierson, Liesbeth Smeyers, Sarah Delanoeije, Rina Robben, Lim Vervueren, Pascale Alaerts, Ivan Vanderzeypen, Gilberte Muls, Walter Vangoidsenhoven, Jeroen Verbinnen, Benny Van Goethem, Leden

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Tania Roskams, Derde schepenen

### **Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten - aanpassing besluit gemeenteraad van 25 juni 2019**

Classificatiecode: 6 Sociale activiteiten

#### **Feiten en context**

Vanaf 1 januari 2021 werd in het Vlaamse Gewest een nieuwe methode voor woningkwaliteitsbewaking ingevoerd, die voortvloeit uit het Optimalisatiedecreet Woningkwaliteit en een uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering. Dit woningkwaliteitsbesluit bevat o.m. drie modellen van technische verslagen aangepast aan de drie nieuwe categorieën van gebreken in de Vlaamse codex wonen. Bijgevolg dient de geldigheidsduur van de conformiteitsattesten opgelegd in de verordening verplichte conformiteitsattesten worden aangepast aan de nieuwe regelgeving.

Op 1 januari 2021 trad het besluit van de Vlaamse regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021) en zijn uitvoeringsbesluit in werking. De Vlaamse Codex Wonen brengt alle bepalingen van het Vlaamse woonbeleid samen in een enkele tekst en komt daarmee in de plaats van de Vlaamse Wooncode.

#### **Juridische gronden**

Het Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017

Het optimalisatiedecreet woningkwaliteit 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 201

Het Besluit van 26 november 2020 houdende de regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

Het Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse codex wonen van 2021

De Vlaamse codex wonen van 2021.

t-roeven in rustig groen

Het Besluit van de Vlaamse regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020

Het Optimalisatiebesluit van woningkwaliteit van 24 mei 2019

De gemeentelijke verordening verplichte conformiteitsattesten goedgekeurd op de gemeenteraad van 30 januari 2019 en gewijzigd op 25 juni 2019

Het gemeentelijk retributiereglement conformiteitsattesten van 25 juni 2019

### **Advies commissie**

De commissie beleidsdomeinen d.d. 14 december 2021 verleent een gunstig advies.

### **Argumentatie**

- De gemeente wil de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt verbeteren. Het doel is de basisveiligheid en de minimumkwaliteit van alle huurwoningen garanderen.
- Op lange termijn streeft de gemeente naar een conformiteitsattest voor elke huurwoning. Het conformiteitsattest bevestigt dat de verhuurde woning voldoet aan de basisvereisten van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting volgens de Vlaamse Codex Wonen.
- Het conformiteitsattest heeft vele voordelen voor de verhuurder:
  - De verhuurder is zeker dat zijn huurwoning voldoet aan de kwaliteitseisen bij het begin van de verhuur. Bij de betwisting tijdens de huurperiode heeft de verhuurder een garantie dat zijn woning op dat moment conform was.
  - De woning voldoet aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen.
  - De woning vertoont geen veiligheids- of gezondheidsrisico's.
  - De conformiteit van de woning wordt vastgesteld door een onafhankelijke partij die hiervan een officieel document aflevert
  - Het attest is een kwaliteitslabel voor de huurwoning.
  - Bij discussie over de schade aan de woning en bij de betwisting voor het vredegerecht kan het attest bevrijdend werken
  - Het conformiteitsattest vermeldt het aantal personen (bezettingnorm) die in de woning mogen wonen.

### **Stemming**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

**Artikel 1.** De gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2019 in verband met de invoering van de gemeenterlijke verordening conformiteitsattesten wordt opgeheven.

**Art. 2.** De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten als volgt goed te keuren:

#### **Artikel 1**

Voor elke woning die verhuurd wordt of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, moet de verhuurder een conformiteitsattest kunnen voorleggen.

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf 2019 en gefaseerd op basis van de leeftijd van de woningen:

- 2019 - 2021: woningen van 50 jaar en ouder (bouwjaar 1969 en ouder)
- 2022 - 2024: woningen van 35 jaar en ouder
- 2025 - 2027: woningen van 30 jaar en ouder
- 2028 : alle woningen die verhuurd worden

**Artikel 2:**

De woningen die verhuurd worden of ter beschikking worden gesteld door een sociale huisvestingsmaatschappij, sociaal verhuurkantoor en OCMW vallen onder deze toepassing.

**Artikel 3:**

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar mits het aantal gebreken in categorie I van het technische verslag lager is dan 5. Bij 5 of 6 gebreken in categorie I bedraagt de geldigheidsduur 5 jaar.

Bij de aanwezigheid van enkel glas is het conformiteitsattest enkel geldig tot 1 januari 2023.

**Artikel 4:**

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

**Artikel 5:**

De verordening treedt in werking na de goedkeuring door de gemeenteraad en de Vlaamse minister van Wonen.

**Art. 3.** Op onderhavig besluit zijn de bepalingen van het algemeen bestuurlijk toezicht, opgenomen in het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 van toepassing.

**Bijlage(n):**

- *GR 25 juni 2019 gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.pdf*
- *GR 30 januari 2019 gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.pdf*
- *Ontwerpbeslissing Hartje Hageland gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.pdf*

Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,  
Hugo Simoens

Voor éénsluidend afschrift,  
Lubbeek, 29 december 2021

De Algemeen directeur -  
waarnemend,

De Voorzitter,

Marijke Sué

Hugo Simoens

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 