

Ruimte - Conformiteitsattesten beperken in de tijd - beslissing

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- Decreet lokaal bestuur: artikel 40

Aanleiding

- De verplichte activiteit uit het subsidiedossier van de Woonwinkel 2020-2025 om de conformiteitsattesten te beperken in de tijd.
- Een plan van aanpak uitstippelen om de woningkwaliteit in het volledige werkingsgebied te verbeteren. Hiervoor moeten meer woningen voorzien worden van een conformiteitsattest (CA), zodat er stappen voorwaarts gezet worden in de woningkwaliteit van vooral huurwoningen binnen ons werkingsgebied.

Procedure

- 22 augustus 2019 Goedkeuring gemeenteraad subsidiedossier Woonwinkel 2020-2025
- 12 november 2020 Intergemeentelijk overleg gemeenten Woonwinkel
- 13 november 2020 Stuurgroep Woonwinkel

Adviezen

INTERN

- eigen dienst: gunstig

EXTERN

- stuurgroep Woonwinkel: gunstig. Het gaat om een verplichte activiteit uit het subsidiedossier van de Woonwinkel. Indien hieraan niet voldaan wordt, zal de subsidie voor deze activiteit ingehouden worden.

Motivering

- Met de invoering van het Vlaamse Woninghuurdecreet (van 1 januari 2019) winnen CA's aan belang. Bij een juridisch conflict is de vrederechter veel meer dan vroeger aangewezen op een CA. Zeker voor de eigenaar biedt een CA een grotere rechtszekerheid.
- Een woning die bij een woningonderzoek op het technisch verslag minder dan 15 punten scoort, kan een CA krijgen (indien er rookmelders geïnstalleerd zijn). Een CA is momenteel 10 jaar geldig.
- Op dit moment moet een woning minder dan 15 punten scoren op een technisch verslag om conform te zijn (CA). Kleine gebreken worden gequoteerd met 1 of 3 punten, ernstige problemen krijgen 9 punten en problemen die veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden krijgen 15 punten toebedeeld.
- Vanaf 1 januari 2021 worden de punten afgeschaft en komen er 3 categorieën: kleine gebreken, ernstige gebreken en gebreken die veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden. 7 kleine gebreken vormen een ernstig gebrek. Vanaf één ernstig gebrek is een woning ongeschikt. Vanaf één gebrek dat veiligheids- of gezondheidsrisico's inhoudt, wordt een woning onbewoonbaar.
- De praktijkervaring leert ons dat een CA attest met een duur van 10 jaar niet altijd klopt met de realiteit.
 - De regelgeving wordt soms in de tijd aangepast. Voorbeeld: tegen 01 januari 2023 moeten alle woningen van dubbele beglazing voorzien zijn. Een woning waarvan meerdere woonruimten nog enkele beglazing hebben, kan vandaag een CA krijgen dat 10 jaar geldig is. In de feiten zou deze woning vanaf januari 2023 ongeschikt zijn. Het is dan ook logisch om met deze regelgeving rekening te houden en een CA te beperken tot de datum van in werking treden van deze regelgeving.
 - Een woning met heel veel kleine gebreken kan vandaag nog conform zijn maar we weten dat vele kleine gebreken uiteindelijk tot een slechte woonkwaliteit leiden. Bij een woning met meerdere kleine gebreken kunnen we het CA dan ook beter beperken in de tijd (7 kleine gebreken maken een woning ongeschikt). Bij veel kleine gebreken lijkt een CA met een beperkte periode van 3 jaar aangewezen.
 - Bij de voorbereiding van het nieuwe subsidiedossier voor de periode 2020 - 2025 werd ingezoomd op vochtproblemen. Bij een combinatie van verschillende kleine vochtproblemen én beperkte verluchtingsmogelijkheden, hadden we hierbij het CA ook graag in de tijd beperkt. Het is echter belangrijk om een vlot toepasbaar instrument te ontwikkelen dat zowel voor de 5 gemeenten als voor Wonen-Vlaanderen (kwaliteitsbewaking en huursubsidie) vlot hanteerbaar is. De strikte combinatie van verschillende specifieke vocht- en verluchtingsgebreken zou het instrument minder vlot toepasbaar maken. Anderzijds kunnen we ook stellen dat we door het CA te beperken in de tijd voor woningen met verschillende kleine problemen, we meestal ook de woningen met een vochtproblematiek zullen kunnen vatten.
- Voorstel om met ingang van 1 januari 2021 het CA te beperken in de tijd voor:
 - woningen waarvan er meerdere woonruimten met enkele beglazing uitgerust zijn: CA beperken tot 31 december 2022.
 - woningen met meer dan 4 kleine gebreken kunnen slechts een CA met een geldigheid van 3 jaar krijgen.

Dossierstukken

- Verslag stuurgroep Woonwinkel 13 november 2020

Besluit

Enig artikel.- De gemeenteraad gaat akkoord met het voorstel om het conformiteitsattest te beperken in de tijd voor:

1. woningen waarvan er meerdere woonruimten met enkele beglazing uitgerust zijn: CA beperken tot 31 december 2022.
2. woningen met meer dan 4 kleine gebreken kunnen slechts een CA met een geldigheid van 3 jaar krijgen.

Sabine Vermeire
Algemeen directeur

Sabine Vermeire
Algemeen directeur

Charlotte Vermeulen
Voorzitter

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT

Annick Vermeulen
Burgemeester