



Stad Borgloon

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 17 december 2019
Beleidsdomein Woon- en
Leefomgeving - Dienst Woon- en
Leefomgeving

29 **2019_GR_00216** **Goedkeuring gemeentelijk reglement ter beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Danny Deneuker, voorzitter; de heer Eric Awouters, burgemeester; de heer Ludo Dedrij, raadslid; de heer Jo Feytons, schepen; mevrouw Lotje Ory, raadslid; de heer Jeroen Bellings, schepen; mevrouw Loes Ory, raadslid; mevrouw Marilou Vanmuysen, raadslid; de heer Jo Dardenne, schepen; de heer Wim Lambrechts, raadslid; de heer Kim Mommen, raadslid; mevrouw Marie-Berte Leunen, raadslid; de heer Frank Toppets, raadslid; mevrouw Shana Schoubben, schepen; mevrouw Annelies Feytons, raadslid; de heer Jos Claes, raadslid; mevrouw Inge Robeyns, raadslid; mevrouw Greet Baldewijns, raadslid; mevrouw Joke Feytons, raadslid; mevrouw Vera Leemans, algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Rudi Deroulou, raadslid; mevrouw Veronique Smets, raadslid

Beschrijving

Argumentatie

Het conformiteitsattest is een document dat attesteert dat een bepaalde woning aan de minimale normen inzake veiligheid en kwaliteit voldoet zoals vastgelegd in de Vlaamse Wooncode en het bijhorend uitvoeringsbesluit. Het attest wordt afgeleverd door de burgemeester nadat een woningcontroleur de conformiteit aan deze minimale normen vaststelt.

Standaard is de geldigheidsduur van het conformiteitsattest 10 jaar, maar de gemeenten kunnen deze geldigheidsduur inkorten, zoals voorzien in artikel 10 van de Vlaamse Wooncode. Het conformiteitsattest kan voor het einde van deze geldigheidsduur van rechtswege vervallen, bijvoorbeeld als de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt (via de Nieuwe Gemeentewet of via een procedure woonkwaliteit).

In sommige gevallen kan het zijn dat er tijdens een onderzoek vragen rijzen bij de kwaliteit van een woning, ook al is deze conform de Wooncode (= minder dan 15 strafpunten).

Bijvoorbeeld: Een woning werd gerenoveerd, en scoort nu nog maar 14 strafpunten. Er is vocht en schimmel aanwezig maar het schilderwerk werd recent wat opgefrist, waardoor dit bij controle niet zichtbaar is. De kans is groot dat bij de eerstvolgende koude periode de schimmel terug gaat groeien, en zo voor een ongezond binnenklimaat kan zorgen.

Een beperking van de duur van de geldigheid omwille van het aantal strafpunten zou in dergelijke gevallen kunnen bijdragen aan het garanderen van een gezond binnenklimaat op korte termijn.

Voorstel regelgeving: de duur van het CA wordt beperkt tot 5 jaar indien er 1 strafpunt of meer vastgesteld werden in het technisch verslag

Doel is om woningen, die wel conform zijn maar op de rand zitten van een ongeschiktheid/onbewoonbaarheid, korter op te volgen en de eigenaar te bewegen om extra inspanningen te leveren om de woning te verbeteren. Het wegwerken van alle gebreken wordt beloofd met een CA met een geldigheidsduur van 10 jaar.

In Borgloon worden voor ongeveer 5 dossiers per jaar een CA afgeleverd.

De controles gebeuren door medewerkers van Stebo vzw in het kader van de intergemeentelijke samenwerking. Enkel de controles voor een huursubsidie gebeuren door Wonen Vlaanderen. Dossiers worden opgevolgd in VLOK.

Het verkorten van de geldigheidsduur van afgeleverde CA's kan een beperkte extra werklast met zich meebrengen. Eigenaars die een CA willen hebben, zullen al na 5 jaar een nieuw CA moeten aanvragen in plaats van na 10 jaar.

De voornaamste werklast zal gedragen worden door de woningcontroleurs die bijkomende woningcontroles zullen uitvoeren. De toename in dossierbeheer zal beperkt zijn, aangezien het vaak om al bestaande dossiers zal gaan.

Voor woningen die volledig conform zijn (0 punten op het technische verslag) verandert er niets en blijft de geldigheidsduur van 10 jaar behouden.

Om eigenaars te bewegen om de kwaliteit van het pand hoog te houden, kan voor afloop van het CA een informele brief gestuurd worden om hen te stimuleren om een nieuwe controle aan te vragen voor een nieuw CA.

Juridische grond

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen;

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013;

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking van 24/05/2019; (dit BVR treedt in werking op 1/1/2021 met nieuwe technische verslagen)

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

nvt

Stemming op het agendapunt

De gemeenteraad keurt eenparig het besluit goed.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het gemeentelijk reglement ter beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten goed met ingang vanaf 1 januari 2020.

Namens De Gemeenteraad

Algemeen directeur



Vera Leemans

Algemeen directeur



Vera Leemans

Voorzitter



Danny Deneuker
Burgemeester

Voor eensluidend afschrift,



Eric Awouters

Bijlagen

1. Beperken tijdsduur conformiteitsattest - verplichte bijlage.pdf

Gemeentelijk reglement ter beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten

Artikel 1. Definities

Conformiteitsattest: het attest zoals vastgelegd in artikel 7 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15/07/1997 en waaruit blijkt dat de woning conform is met de vereisten en normen zoals vastgelegd in artikel 5 van hetzelfde decreet;

Technisch verslag volgens BVR 12/07/2013: het verslag zoals vastgelegd in artikel 1, 17° van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12/07/2013: *het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door een bevoegd persoon is opgesteld aan de hand van de bij dit besluit vastgelegde modellen.*

Technisch verslag volgens BVR 24/05/2019: het verslag zoals vastgelegd in artikel 1, 18° van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woonkwaliteitsbewaking van 24/05/2019 en dat in werking treedt op 1/1/2021: *het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door een woningcontroleur is opgesteld aan de hand van de modellen die opgenomen zijn in bijlage 1 tot en met 3, die bij dit besluit zijn gevoegd.*

Artikel 2. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle conformiteitsattesten die afgeleverd worden vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, ongeacht de instantie die dit conformiteitsattest aflevert.

Artikel 3. Geldigheidsduur

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt vastgelegd op:

-5 jaar:

-bij gebruik van het technisch verslag volgens BVR 12/07/2013:

indien er gebreken vastgesteld worden in de woning waardoor de eindbeoordeling van de woning in het technisch verslag 1 punt of meer bedraagt

-bij gebruik van het technisch verslag volgens BVR 24/05/2019:

indien er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" meer dan 1 klein gebrek wordt vastgesteld

-10 jaar voor alle andere woningen.

Het conformiteitsattest kan van rechtswege vervallen voor het einde van de geldigheidsduur in de situaties zoals vastgelegd in artikel 10 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15/07/1997.

Artikel 4. Inwerkingtreding

Deze verordening gaat in vanaf 1 januari 2020.

