



15. Reglement betreffende het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten voor huurwoningen.

MOTIVERING

JURIDISCHE GROND

Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder de artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

De nieuwe gemeentewet, inzonderheid artikel 135, § 2.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, inzonderheid artikel 10, eerste lid, 5°.

Het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

Het besluit van de Vlaamse regering van 08 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

RELEVANTE DOCUMENTEN

Het subsidiedossier intergemeentelijke samenwerking wonen, WoonWinkel West (2020-2025).

FEITEN EN CONTEXT

Het advies van het woonoverleg van 23 oktober 2020.

Binnen het subsidiedossier intergemeentelijk samenwerken wonen heeft de gemeente ingetekend op de aanvullende activiteit AA 2_3 'De gemeente stelt een verordening vast waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, past de verordening toe en volgt dergelijke conformiteitsattesten op.'

Het conformiteitsattest (CA) is een officiële verklaring dat de woning voldoet aan de opgelegde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen volgens de Vlaamse Wooncode.

Het attest is in principe 10 jaar geldig vanaf de afgifte ervan. Deze termijn kan door de gemeenteraad worden beperkt.

De regelgeving rond woningkwaliteit wijzigt evenwel snel waardoor woningen met een conformiteitsattest mogelijk niet voldoen aan de meest recente normen. Om de verbetering van de woningkwaliteit van het woningpatrimonium in de gemeente te stimuleren, wordt voorgesteld om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in bepaalde situaties te beperken tot 5 jaar of tot 31 december 2022. Dit moet de eigenaars (en verhuurders) ertoe aanzetten om de kwaliteit van de woningen op peil te houden.

Toelichting voorstel: De geldigheidsduur wordt beperkt tot 5 jaar bij een licht gebrek op vlak van vocht. Vochtproblemen kunnen snel erger worden waardoor dit een ernstig gebrek kan worden dat leidt tot ongeschiktheid. Ook bij meerdere lichte gebreken (4 tot 6) wordt het CA beperkt in de tijd.

Vanaf 7 lichte gebreken kan een woning ongeschikt verklaard worden. Vanaf 2023 worden de normen voor beglazing strenger. Voor woningen die niet voldoen aan deze toekomstige regelgeving, geldt het CA slechts tot 31 december 2022.

BESLUIT:

Artikel 1

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar, behalve in de volgende gevallen wordt ze ingeperkt :

a) tot 5 jaar :

- bij een licht gebrek op het vlak van vocht
- bij 4 tot 6 lichte gebreken

b) tot 31 december 2022, wanneer niet voldaan is aan de verplichting van dubbele beglazing die van toepassing is vanaf 01 januari 2023.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2021.

Artikel 3

De geldigheidsduur van de conformiteitsattesten aangevraagd en/of afgeleverd voor de inwerkingtreding van deze verordening, blijft ongewijzigd.

Artikel 4

Deze beslissing wordt opgenomen in de lijst van besluiten van de gemeenteraad en zal ook afzonderlijk door de burgemeester worden gepubliceerd via de webtoepassing van de gemeente, met vermelding van zowel de datum waarop de beslissing werd genomen als de datum waarop de beslissing via de webtoepassing werd bekendgemaakt. De bekendmaking en de datum van bekendmaking zullen moeten blijken uit de aantekening in een speciaal daartoe gehouden register.

Artikel 5

Een afschrift van deze beslissing wordt bezorgd aan :

- WoonWinkel West, Woumenweg 100 te 8600 Diksmuide, via info@woonwinkelwest.be;
- het meldpunt Woningkwaliteit regio West van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, via woningkwaliteit.west@vlaanderen.be.