

# GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 23 MEI 2023

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Peggy Goormans

**Aanwezig:**

Peggy Goormans, voorzitter

Marianne Verhaert, burgemeester

Martine Taelman, Eric Van Meensel, Johan Verhaegen, Brent Wouters, Greet Van de Peer, schepenen

Els Beullens, Lut Cateau, Fatima De Smedt, Carine Geyselings, Natalie Moens, Gino Van der Elst, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Elina Liesenborghs, Koen De Vries, Ulrik Anthonis, raadsleden

Daan Ceulemans, algemeen directeur

**Verontschuldigd:** Ivan Verbeeck, Philip Ardies, Johan Struyfs, raadsleden

**Afwezig:**

## Team Ruimte en Vergunningen: Aanpassing verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten - goedkeuring

### DE GEMEENTERAAD

#### MOTIVERING

##### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2020 de verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten en op 15 december 2020 een aanpassing in de verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten goedgekeurd.

Door wijzigingen aan de regelgeving zal er vanaf goedkeuring van de nieuwe aanpassingen de geldigheidsduur van het conformiteitsattest dat wordt afgeleverd vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, worden beperkt tot 5 jaar indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I en zal de huidige gemeentelijke verordening 'beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest' opgeheven worden.

De huidige verordening omvat nog een beperkte geldigheidsduur tot eind dit jaar indien blijkt dat in een woning nog in minstens 1 woonlokaal of badkamer enkel glas aanwezig is. Vermits voor deze woningen vanaf 1 januari 2023 geen CA meer kan afgeleverd worden, dient deze beperking ook uit deze verordening gehaald te worden. Dit reglement zou m.a.w. nog goedgekeurd moeten worden.

##### Juridisch kader

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd.

Gelet op de gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, zoals gewijzigd, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Gelet op het Besluit van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, hierna Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Gelet op het subsidiedossier van Kempens Woonplatform Noord/Zuidwest/Zuid, zoals goedgekeurd door de bevoegde minister d.d. 12 december 2019, waarbij 'het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten' als aanvullende activiteit werd opgenomen voor de gemeente.

Gelet op de gemeentelijke verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest.

Gelet op de besprekingen in het lokaal woonoverleg.

##### Bijkomende motivering

Overwegende dat het lokaal bestuur wenst in te zetten op het bevorderen van de woningkwaliteit met het oog op het realiseren van het recht op menswaardig wonen.

Overwegende dat de conformiteit van de woning of kamer vastgesteld kan worden door de bevoegde personen, zoals opgenomen in art. 3.4 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Overwegende dat in het kader van het conformiteitsonderzoek de mogelijke gebreken aan een woning onderverdeeld zijn in 3 categorieën (art. 3.1, §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen van 2021):

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning." Overwegende dat de burgemeester of de gewestelijk ambtenaar van het Agentschap Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest kan weigeren en een woning of kamer ongeschikt kan verklaren, indien o.m. uit het technisch verslag van een conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of een kamer minstens één gebrek vertoont uit categorie II of categorie III ('ongeschikte woning cf. art. 1.3, §1, eerste lid, 35° Vlaamse Codex Wonen van 2021; geen 'conforme woning' cf. art. 1.3, §1, eerste lid, 7° Vlaamse

Codex Wonen van 2021); dat 7 of meer gebreken uit categorie I gelijkgesteld worden met 1 gebrek uit categorie II (cf. technisch verslag, bijlage 4 t.e.m. 6 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Overwegende dat het conformiteitsattest van rechtswege vervalt, o.m. vanaf het ogenblik dat er een termijn van 10 jaar of een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad, met een maximum van 10 jaar, is verstreken na de afgifte van het conformiteitsattest (art. 3.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Dat de gemeenteraad de termijn derhalve kan beperken bij verordening. Overwegende dat een verhuurder die beschikt over een conformiteitsattest, kan aantonen dat de woning of kamer op het moment van het conformiteitsonderzoek conform is aan de geldende veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Overwegende dat in de voorgaande verordening 'beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest' is voorzien dat de geldigheidsduur van het conformiteitsattest dat wordt afgeleverd wordt beperkt tot 31 december 2022, indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat bij een woning of kamer in minstens 1 woonlokaal of badkamer algemeen nog enkel glas aanwezig is. Dat de conformiteitsattesten voor dergelijke woningen en kamers bijgevolg automatisch komen te vervallen op 31 december 2022.

Overwegende dat de algemene aanwezigheid van enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer bij een woning of kamer vanaf 1 januari 2023 bij een conformiteitsonderzoek geldt als een gebrek van categorie II (cf. technisch verslag, bijlage 4 t.e.m. 6 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), waardoor het conformiteitsattest dan geweigerd kan worden en de woning of de kamer ongeschikt verklaard kan worden, zonder dat er andere gebreken hiervoor nodig zijn. Dat woningen of kamers met een dergelijk gebrek vanaf 1 januari 2023 bijgevolg principieel niet meer in aanmerking komen voor de afgifte van een conformiteitsattest. Dat de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor dergelijke woningen en kamers die voorzien is in de voorgaande verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest, bijgevolg zonder voorwerp wordt voor conformiteitsattesten die vanaf 1 januari 2023 worden afgeleverd; Dat deze beperking derhalve niet meer wordt voorzien in de nieuwe verordening.

Overwegende dat de kwaliteit van woningen en kamers ten allen tijde kan verslechteren. Dat één enkel gebrek van categorie I onvoldoende ernstig is voor een weigering van het conformiteitsattest en ongeschiktverklaring. Dat een woning of kamer met 5 of meer gebreken uit categorie I snel kan evolueren tot meerdere kleinere gebreken of tot een ernstig gebrek en bijgevolg ook naar niet conforme woningen en kamers. Dat een beperking van de geldigheidsduur voor een dergelijke situatie wel nog steeds wenselijk is.

Overwegende dat de kostprijs voor de behandeling van een conformiteitsattest kan vastgelegd worden in een gemeentelijk retributiereglement of dat bij afwezigheid van een gemeentelijk retributiereglement het conformiteitsattest gratis wordt behandeld. Dat de kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen.

#### Financiële gevolgen/visum

Voor het financiële aspect wordt verwezen naar het 'retributie op conformiteitsattesten'.

#### **BESLUIT**

Goedgekeurd met 14 stemmen voor (9 GIB, 3 N-VA en 2 Vooruit) en 4 onthoudingen (2 CD&V, 1 De Lokale Lijst en 1 Vlaams Belang).

Artikel 1: De geldigheidsduur van het conformiteitsattest dat wordt afgeleverd vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, wordt beperkt tot 5 jaar indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I.

Artikel 2: De gemeentelijke verordening 'beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest' wordt opgeheven met ingang van 24 mei 2023.

Artikel 3: Dit reglement treedt in werking op 24 mei 2023.