

Gemeente Heusden-Zolder

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 30 januari 2020

Openbare zitting

AANWEZIG:

Voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Marleen Hoydonckx, Engin Ozdemir, Isabelle Thielemans, Dirk Schops, Lode Schops, Funda Oru en Yasin Gül
Raadsleden: Simonne Janssens-Vanoppen, Jan Jans, Tony Lespoix, Nico Geeraerts, Annette Palmers, Ann Leyssens, Kristof Was, Mohamed Ahmidouch, Arif Birinci, Britt Custers, Petra Tielens, Mario Carremans, Swa Vanderaerden, Marten Frederix, Metin Karabas, Zihni Aktepe, Elif Sanli, Herwig Hermans en Anny Jaspers
Waarnemend algemeen directeur: Yolanda Paulussen

VERONTSCHULDIGD:

Raadsleden: Janne Celis, Hans Zegers, Tonny Vanhamel en Eddy Pools
Algemeen directeur: Yvo Aerts

Agendanummer: OZ.6
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - reglement beperking geldigheidsduur conformiteitsattest - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD:

MOTIVERING

Juridische gronden

- De Grondwet, artikel 23, 3° over het recht op een behoorlijke huisvesting.
- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, specifiek artikelen 42, 43, 186, 187 en 253.
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, inzonderheid artikel 10 waarin de criteria worden bepaald betreffende het verval van rechtswege van een conformiteitsattest.
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.
- Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiering van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 16 november 2018, verder genoemd het BVR Lokaal Woonbeleid.
- Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking van 24 mei 2019.
- Het besluit van de Vlaamse regering over het lokaal woonbeleid legt de taken en opdrachten vast voor een gemeente en stelt de voorwaarden vast waaraan een intergemeentelijk samenwerkingsverband moet voldoen.
- Het besluit van de gemeenteraad van 22/09/2016 waarin deze besliste om samen met de gemeenten Houthalen-Helchteren, Hoeselt en Maasmechelen deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel goed te keuren en waarbij Stebo vzw opgenomen werd als projectuitvoerder.

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - reglement beperking geldigheidsduur conformiteitsattest - Goedkeuring (vervolg)

- De gemeenteraadsbeslissing van 27/6/2019 tot oprichting van het nieuwe intergemeentelijke samenwerkingsverband 'IGSW Woonfocus 2.0' in het kader van het BVR van 16 november 2018 betreffende het lokaal woonbeleid, ter vervanging van de intergemeentelijke samenwerking Woonfocus die zal aflopen op 31/12/2019. In dit intergemeentelijk samenwerkingsverband zitten de gemeenten Houthalen-Helchteren, Maasmechelen en Heusden-Zolder.
- De gemeenteraadsbeslissing van 27/6/2019 tot goedkeuring van het projectplan voor de intergemeentelijke samenwerking 'IGSW Woonfocus 2.0' in het kader van het BVR van 16 november 2018 betreffende het lokaal woonbeleid.

Feiten en context

De gemeenteraad besliste op 22/09/2016 om samen met de gemeenten Houthalen-Helchteren, Maasmechelen en Hoeselt deel te nemen aan de intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid. Deze samenwerking eindigde op 31 december 2019.

Op de gemeenteraad van 27 juli 2019 werd tot verderzetting van deze intergemeentelijke samenwerking inzake lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025 beslist. De gemeente Hoeselt stapte over naar een ander intergemeentelijk samenwerkingsverband. Wij gaan dus verder met Maasmechelen en Houthalen-Helchteren.

Door deelname aan de intergemeentelijke samenwerking engageert de gemeente zich om nauw toezicht te houden op de kwaliteit van de woningen.

In het projectplan voor de periode 2016-2019 is de actie opgenomen onder punt 2.3 'De gemeente beperkt de geldigheidsduur van conformiteitsattesten'. Deze beperking in tijd wordt ingevoerd met het oog op een kortere opvolging van woningen die wel voldoen aan de kwaliteitseisen maar toch nog over een aantal gebreken beschikken.

Voor woningen waaruit na onderzoek blijkt dat deze voldoen aan de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode, kan een conformiteitsattest afgeleverd worden. Dit conformiteitsattest is 10 jaar geldig.

Momenteel wordt een conformiteitsattest afgeleverd op basis van een technisch verslag waarop de woning minder dan 15 punten soort. De woning krijgt punten toegewezen op basis van de ernst van de aanwezige gebreken. Een woning met meer dan 15 punten is ongeschikt en/of onbewoonbaar.

Omwille van wijzigende Vlaamse regelgeving zal vanaf 1/1/2021 een nieuw technisch verslag gehanteerd worden om de gebreken in een woning vast te stellen. Hierbij wordt niet meer gewerkt met punten maar met volgende categorieën van gebreken:

- categorie I: klein gebrek
- categorie II: ernstig gebrek
- categorie III: direct gevaar/mensonwaardig.

Bij een minstens één gebrek van categorie II wordt de woning ongeschikt verklaard en kan er geen conformiteitsattest worden afgeleverd.

Om de doelstelling te realiseren uit vorige projectperiode, 2016-2019 namelijk het beperken van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest voor een woning die nog enkele kleine gebreken vertoont te beperken ontwikkelde Stebo als projectuitvoerder eind 2019 een ontwerpreglement. Dit gebeurde in overleg met ons. Stebo legde het ontwerp voor aan de afdeling Wonen Vlaanderen. Het in het besluit opgenomen ontwerpreglement werd door hen positief beoordeeld.

Het is nu aan de gemeenteraad om dit reglement vast te stellen ter uitvoering van een doelstelling uit vorige projectperiode. Het reglement geldt naar de toekomst.

Argumentatie

Ook met een conformiteitsattest kunnen woningen echter nog kleine gebreken vertonen, die op termijn kunnen leiden tot zwaardere gebreken. Om de kwaliteit van deze woningen nauw op te kunnen volgen is het zinvol dat de gemeente de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt.

Het voorstel is om in het huidige systeem te voorzien in een beperkte geldigheidsduur vanaf 7 punten of meer. Dit behelst dat er 2 gebreken van 3 punten worden getolereerd.

In het nieuwe systeem komt dit overeen met 3 kleine gebreken of meer.

BESLUIT

eenparig aangenomen.

Artikel 1: Goedkeuring

Het reglement, zoals hieronder bepaald, op het afleveren van conformiteitsattesten wordt goedgekeurd.

Artikel 2: Definities

- Conformiteitsattest: het attest zoals vastgelegd in artikel 7 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15/07/1997 waaruit blijkt dat de woning conform is met de vereisten en normen zoals vastgelegd in artikel 5 van hetzelfde decreet, en dat niet vervallen is met toepassing van artikel 10 van het ditzelfde 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 3: 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 4: 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 7 punten 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" 3 of meer kleine gebreken worden vastgesteld.
- 10 jaar voor alle andere woningen.

Artikel 4: Inwerkingtreding

Dit reglement gaat in vanaf 1 februari 2020.

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

(get.) Yolanda Paulussen
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 5 februari 2020

In opdracht:


Yolanda Paulussen
Waarnemend algemeen directeur




Mario Borremans
Burgemeester

