



**BESLISSING VAN
DE GEMEENTERAAD
VAN MAANDAG 27 SEPTEMBER 2021**

Aanwezig:	Lucien Van de Velde, voorzitter gemeenteraad Brent Meuleman, burgemeester Isabel Dellaert, Luc Van Waesberghe, Steven De Vuyst, Dirk Goemaere, schepenen Filip Bruggeman, Debbie De Vleeschauwer, Aldijana Dervisevic, Gino D'Haene, Guy D'Haeseleer, Vincent Dierickx, Patricia Joosten, Rik Laureys, Marleen Maenhout, Manuel Rufo Molero, Karl Segers, Kristof Stevelinck, Kevin Uytterhaegher, Karel Van Bever, Kurt Van Weynsberghe, raadsleden Christine Coone, wnd. algemeen directeur
Afwezig:	
Verontschuldigd:	Frank Bruggeman, Jan De Beule, raadsleden

20. Aanpassen verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

DE GEMEENTERAAD

Bevoegdheid

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40§1.

Wetten, reglementen en verwijzdocumenten

De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het bestuursakkoord 'Een hart voor Zelzate' waarbij de beleidslijnen rond wonen uitgezet zijn, waarbij woonkwaliteit en betaalbaar wonen een belangrijke topic zijn.

Het gemeenteraadsbesluit van 23 september 2019 betreffende goedkeuring van het subsidiedossier voor de intergemeentelijke samenwerking Wachtebeke – Zelzate voor de periode 2020 – 2025 zoals ingediend bij het agentschap Wonen-Vlaanderen en goedkeuring van de statuten ter oprichting van de interlokale vereniging zonder rechtspersoon ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid in Wachtebeke en Zelzate.

Het gemeenteraadsbesluit van 22 februari 2021 betreffende de verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

Het ministerieel besluit van 3 juni 2021 waarbij de gemeentelijke verordening van 22 februari 2021 houdende het verplicht conformiteitsattest voorwaardelijk wordt goedgekeurd.

Het Belgisch Staatsblad van 6 juli 2021 waarin de goedkeuring van de verordening houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest van de gemeenteraad van Zelzate werd gepubliceerd.

Motivatie

De verordening werd onder volgende voorwaarden goedgekeurd:

1. de term "woontiteit" zoals gebruikt in artikel 4 wordt gedefinieerd of wordt gewijzigd naar "woning";
2. de formulering van de gefaseerde invoering in artikel 4 wordt aangepast zodat duidelijk blijkt wat de aanvangsdatum is van een bepaalde fasering en wat bijgevolg de duurtijd van die fasering is;
3. artikel 5 wordt geschrapt: *procedure*

De aanvraag tot controle van de woning of kamer en de procedure zelf dienen te gebeuren volgens de voorschriften van de Vlaamse Codex Wonen. Hiertoe kan worden gebruik gemaakt van het door de gemeente ter beschikking gestelde aanvraagformulier.

4. een aangepast reglement wordt voorgelegd.

De verordening werd in deze zin aangepast.

BESLUIT

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen

BESLUIT

Artikel 1

De gemeenteraad keurt hiernavermelde verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen goed. De nieuwe verordening vervangt diegene zoals goedgekeurd in de gemeenteraad zitting van 22 februari 2021.

Artikel 2

De gemeenteraad beslist de verordening af te kondigen conform artikel 285 – 289 van het decreet over het Lokaal Bestuur.

Artikel 3

Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan Wonen-Vlaanderen (t.a.v. Tim Jamée) en Woonwijzer Meetjesland (SOM vzw).

VERORDENING VERPLICHT CONFORMITEITSATTEST VOOR HUURWONINGEN

Artikel 1 – definities

- 1) Vlaamse Codex Wonen van 2021, ingevoerd ingevolge het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid;
- 2) Woning: zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen;
- 3) Kamer: zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen;
- 4) Vlaamse besturen: zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 60° van de Vlaamse Codex Wonen;
- 5) Vlaamse semipublieke rechtspersonen: zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 62° van de Vlaamse Codex Wonen;
- 6) Conformiteitsattest: zoals bedoeld in boek 3, deel 3 van de Vlaamse Codex Wonen;
- 7) Nieuwe woning: een volledig nieuw gebouwde woning die na 1 januari 2020 is opgericht.

Artikel 2 – doel

Door middel van de verordening verplicht conformiteitsattest wil de gemeente Zelzate er toe bijdragen dat verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen minimaal voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten zoals vooropgesteld binnen de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 3 – toepassingsgebied

§1 Voor elke woning die als hoofdverblijfplaats te huur of ter beschikking gesteld wordt, dient voor de woning een geldig conformiteitsattest aanwezig te zijn.

Ook de woningen die verhuurd of ter beschikking gesteld worden door de gemeente Zelzate, OCMW, Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland en CVBA Wonen vallen onder deze verordening.

§2 Deze verordening is enkel van toepassing op woningen en kamers gelegen op het grondgebied van gemeente Zelzate.

§3 Nieuwe woningen worden na de eerste ingebruikname 15 jaar vrijgesteld van dit reglement.

Artikel 4 – invoering

§1 Voor elke woning die verhuurd wordt of ter beschikking gesteld wordt, moet de verhuurder een conformiteitsattest kunnen voorleggen. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf 2022 op basis van de leeftijd van de woningen:

- Fase 1 (2022 – 2024): alle nieuwe verhuringen van woningen van 1960 of ouder
- Fase 2 (2025 – 2027): alle nieuwe verhuringen van woningen van 1970 of ouder
- Fase 3 (2028 – 2030): alle nieuwe verhuringen van woningen van 1990 of ouder
- Fase 4 (2031 – 2033): alle nieuwe verhuringen van woningen ouder dan 15 jaar

§2 Het conformiteitsattest wordt verplicht ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen van woningen, verhuurd of ter beschikking gesteld door het OCMW, het sociaal verhuurkantoor of een sociale huisvestingsmaatschappij.

Artikel 5 - geldigheidsduur van het conformiteitsattest

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is standaard 10 jaar.

Afhankelijk van de vastgestelde gebreken in het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek wordt een conformiteitsattest afgeleverd voor een kortere duur:

- Wanneer de woningcontroleur tijdens het conformiteitsonderzoek in categorie I 'klein gebrek' 4 of meer kleine gebreken vast stelt, zal de woning enkel een conformiteitsattest kunnen krijgen met een geldigheidsduur van 5 jaar;
- Wanneer de woningcontroleur tijdens het conformiteitsonderzoek schade ten gevolge van opstijgend, insijpelend en/of doorslaand vocht vaststelt in woonlokalen, zal de woning enkel een conformiteitsattest kunnen krijgen met een geldigheidsduur van 3 jaar;
- Een woning waarbij het ontbreken van dubbel glas in de woonlokalen en/of badkamer(s) vastgesteld wordt, zal slechts een conformiteitsattest kunnen krijgen met een geldigheidsduur tot en met 31 december 2022.

Gebreken toegekend omwille van de steilte van een trap worden niet meegerekend in kader van de geldigheidsduur van het CA. Andere veiligheidsgebreken aan een trap worden wel meegerekend.

Artikel 6 - inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en de Vlaamse minister van Wonen.

Artikel 7 - kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid gezonden.

Namens de gemeenteraad,

De wnd. algemeen directeur

Christine Coone



De voorzitter gemeenteraad

Lucien Van de Velde

