

**Uittreksel uit de notulen de gemeenteraad  
donderdag 14 maart 2019**

**Aanwezigen:**

Leo Nicolaï, Voorzitter gemeenteraad  
Sven Deckers, Burgemeester  
Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Schepenen  
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst  
Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Kris Kenis, Joziëna Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekerke, Luc Torfs, Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Sofie Faes, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Kelly Van Looy, Peter Ballière, Katrien Scheirs, Nathalie Mannaerts, Ilse De Beuckelaer, Gemeenteraadsleden  
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

**Aanpassing gemeentelijke verordening conformiteitsattesten - GR/2019/051****Beleids- en beheerscyclus**

Beleidsdomein: 6 Ruimtelijke ordening en wonen  
Beleidsdoelstelling: Het gemeentebestuur maakt aangenaam wonen mogelijk voor elke Brechtenaar in een groene leefomgeving  
Actieplan: Kwalitatief en betaalbaar wonen stimuleren voor elke Brechtenaar  
Actie: Verbeteren van de kwaliteit woningen stimuleren en stimuleren kwalitatieve architectuur

**Juridisch kader**

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.  
Het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft.  
Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.  
Het ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen.  
Het gemeentelijk retributiereglement conformiteitstest dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 10 oktober 2013.  
De gemeenteraad keurde op 8 juni 2017 de deelname aan de interlokale vereniging IVLW WEBB goed. Overeenkomstig de subsidieaanvraag IVLW WEBB stelt de gemeente volgens de aanvullende activiteit 2.2 en 2.3 krachtens art. 6, eerste lid, 1° van de Vlaamse Wooncode een verordening vast waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties (bv. gemeentelijk premiebeleid) en past de verordening toe.  
De verslagen van de stuurgroep IVLW WEBB van 15.01.2018 en 28.05.2018.  
De verslagen van de bijeenkomst huisvestingsambtenaren IVLW WEBB van 06.02.2018 en 24.05.2018.  
Het verslag de werkgroep verordening CA van 13.03.2018.  
Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 22 oktober 2018.  
Het besluit van de gemeenteraad van 18 november 2018.

**Historiek**

Een doortastend gemeentelijk woonbeleid wordt onderbouwd door een langetermijnvisie die de richting aangeeft waarin het gemeentelijk woonbeleid zal gaan om het recht op goed en betaalbaar wonen waar te maken.  
De verplichte gefaseerde invoering van het conformiteitstest dient er ondermeer toe dit grondrecht op wonen duurzaam te realiseren, vooral op het gebied van de woningkwaliteit.  
In die zin sluit deze verordening aan bij het in de Vlaamse Wooncode uitdrukkelijk erkende grondrecht op wonen: iedereen heeft recht op een woning die kwalitatief goed en betaalbaar is en die woonzekerheid biedt in een leefbare woonomgeving.

Het conformiteitsattest is in de Vlaamse Wooncode opgenomen als een verweermiddel van de verhuurder tegenover een huurder die zich afvraagt of betwijfelt of een woning beantwoordt aan de kwaliteitsnormen.

De mogelijkheid van het verplicht stellen van het aanvragen van een conformiteitsattest door de gemeente is opgenomen in de Vlaamse Wooncode: op deze manier wordt het attest een instrument van kwaliteitsbewaking.

### **Motivatie**

De verplichting op conformiteitsattesten wordt ingevoerd voor nieuwe verhuringen en wordt gefaseerd ingevoerd op basis van de leeftijd van de woning.

Als een woning niet voldoet aan de vereisten en normen, zoals art.5 van de Vlaamse Wooncode, mag de woning niet verhuurd of ter beschikking gesteld worden.

De conformiteit van de woning wordt vastgesteld door de bevoegde personen, zoals vermeld in art. 3 van het BVR van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

De woningen die verhuurd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij en een Sociaal Verhuurkantoor en de woningen van het OCMW dienen te voldoen aan de conformiteit zoals vooropgesteld in de verordening.

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen wordt beperkt op basis van het aantal strafpunten op het technisch verslag.

De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 10 oktober 2013.

Ook bij andere aanvragen van het conformiteitsattest is het gemeentelijk retributiereglement van toepassing.

Tijdens de gemeenteraad van 18 november 2018 werd de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goedgekeurd.

Vanwege de projectcoördinatie door IGEAN in IVLW WEBB werden opmerkingen vanwege de minister: artikel 2 van de verordening dient verder aangevuld te worden zoals artikel 7, §1 van het decreet van 15 juli 1997 voorschrijft.

Er wordt voor de tussenkomsten verwezen naar het audioverslag van vandaag, 14 maart 2019.

### **Stemming:**

Met 25 stemmen voor (Leo Nicolai, Sven Deckers, Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Luc Aerts, Kris Kenis, Joziena Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekerke, Luc Torfs, Ben Van Riel, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Sofie Faes, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Kelly Van Looy, Peter Ballière, Katrien Scheirs, Nathalie Mannaerts), 4 stemmen tegen (Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Marianne Van den Lemmer, Ilse De Beuckelaer)

### **Besluit**

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt de aangepaste gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goed.

#### **Artikel 2**

Voor elke woning die verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meerdere studenten, moet de verhuurder een conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf 2019 en gefaseerd op basis van de leeftijd van de huurwoning:

- 2019-2021: woningen van 50 jaar en ouder (bouwjaar 1968 en vroeger)
- 2022-2024: woningen van 40 jaar en ouder
- 2025-2027: woningen van 30 jaar en ouder
- 2028: alle huurwoningen

Er wordt gekeken naar het kadastrale bouwjaar om de leeftijd van de woning te bepalen.

#### **Artikel 3**

De woningen die verhuurd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij, een Sociaal Verhuurkantoor en het OCMW worden niet vrijgesteld van deze verordening.

#### **Artikel 4**

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal strafpunten op het technisch verslag.

Indien de woning of kamer 0 tot en met 9 strafpunten scoort, is de geldigheidsduur 10 jaar.  
Bedraagt het aantal strafpunten van de woning of kamer 10 of meer, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 5 jaar.

**Artikel 5**

De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 10 oktober 2013.

**Artikel 6**

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

**Artikel 7**

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid, de projectcoördinator van IVLW WEBB en de financieel directeur van de gemeente Brecht toegezonden.

**Namens de Gemeenteraad,**

get. Annemie Marnef  
Algemeen Directeur

Voor eensluidend uittreksel

get. Leo Nicolaï  
Voorzitter gemeenteraad



Annemie Marnef  
Algemeen Directeur



Sven Deckers  
Burgemeester