

# UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT  
ARRONDISSEMENT LEUVEN  
GEMEENTE BIERBEEK

VERGADERING VAN 27 MEI 2021

## AANWEZIG:

J. VANHULST ..... VOORZITTER;  
C. CUYPERS, J. VAN DER VELPEN, F. DE BUCK, L. HERMANS ..... SCHEPENEN;  
S. VAN HAEGENBORGH ..... SCHEPEN VAN RECHTSWEGE (ART. 42 DLB)  
M. OMBELET, M. TOLLET, B. VANBESELAERE, S. NOE, H-K. CARÊME, K. DOUREE, E. DE MARTELAER, A.  
RECKO, L. AERTS, R. WUYTACK, L. SELDESLACHTS, B. DUPONT, W. FROONINCKX, M. VAN SCHOONBEEK,  
EN H. DELBECQUE ..... RAADSLEDEN;  
EN P. VERLINDEN ..... ALGEMEEN DIRECTEUR.

## 10 WOONBELEID - GEMEENTELIJKE VERORDENING CONFORMITEITSATTESTEN VOOR HUURWONINGEN: BEPERKING IN DE GELDIGHEIDSDUUR (dossierbeheerder : Ludo Guelinckx)

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het decreet lokaal bestuur; artikel 40;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikelen 5, 6 tot en met 11, 15, 20, 20bis en 20ter;

Gelet op het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, in het bijzonder het uitreiken van een conformiteitsattest en de maximale vergoeding voor de afgifte;

Gelet op het Ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen;

Gelet op het optimalisatiedecreet Woningkwaliteit van 20 maart 2019;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 april 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de Woningkwaliteitsbewaking;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 25 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021;

Gelet op de gemeentelijke verordeningen betreffende conformiteitsattesten voor huurwoningen, zoals goedgekeurd door de Gemeenteraad op 28 februari 2019, verplichting en beperking in de geldigheidsduur;

Overwegende dat de Vlaamse regering gemeenten ondersteunt met een Vlaamse subsidie in hun regisseursrol, dit met het oog op de realisatie van de drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor het lokaal woonbeleid:

- De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden.
- De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.
- De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen;

Overwegende dat het intergemeentelijke samenwerkingsverband "Wonen aan de Velp" inzet op de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;

Overwegende dat de aanvullende activiteit 2\_3 stelt dat de gemeente de geldigheidsduur van conformiteitsattesten beperkt, krachtens artikel 10, eerste lid, 5° van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat de gemeente toestemming geeft aan de technisch adviseurs van het intergemeentelijk woonproject om ambtshalve een onderzoek uit te voeren in woningen met een sterk vermoeden van woningkwaliteitsgebreken;

Overwegende dat het optimalisatiedecreet van 20 maart 2019 en het besluit van de Vlaamse regering van 24 april 2019 in werking getreden zijn op 1 januari 2021 en de vroegere weging met strafpunten plaats maakte voor een indeling van de gebreken in drie categorieën:

- Categorie I: 'kleine gebreken' die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken
- Categorie II: 'ernstige gebreken' die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. De woning is ongeschikt.
- Categorie III: ernstige gebreken die 'mensonwaardige omstandigheden' veroorzaken of die een 'direct gevaar' vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. De woning is ongeschikt en onbewoonbaar;

Overwegende dat de gewestelijke ambtenaar adviseert:

- bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II de woning ongeschikt te verklaren;
- bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III de woning onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

**BESLIST: EENPARIG**

**Artikel 1:**

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities gehanteerd:

Codex:

Besluit van de Vlaamse regering van 25 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse codex Wonen 2021.

Conformiteitsattest:

Als de woning met toepassing van artikel 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen conform wordt bevonden, willigt de burgemeester de aanvraag in, en levert hij een conformiteitsattest af, samen met een afschrift van het technisch verslag zoals omschreven in artikel 3.6. §1. van de Codex.

Conformiteitsonderzoek:

Art. 3.3. van de Codex: De Vlaamse regering bepaalt de criteria en de procedure om vast stellen of een woning voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, §2 en §3, eerste en tweede lid. Ze kan ook de wijze bepalen waarop de mogelijkheid om eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden te verhelpen, beoordeeld wordt.

Technisch verslag:

het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door een woningcontroleur is opgesteld aan de hand van de modellen die bepaald zijn door de Vlaamse regering.

Woning:

elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. De bestemming kan worden afgeleid uit de vergunde of vergund geachte toestand en het feitelijk gebruik op het moment van het conformiteitsonderzoek.

Woningcontroleur:

- de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap Wonen Vlaanderen aanwijst
- de personen die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst
- ambtenaren die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

**Artikel 2:**

De geldigheidsduur van een conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar wanneer er in het technisch verslag in de categorie 1 'klein gebrek', 2 gebreken worden vastgesteld en er een vochtschade algemeen aanwezig is.

**Artikel 3:**

De verordening op de geldigheidsduur van conformiteitsattesten van 28 februari 2019 wordt vanaf heden opgeheven.

**Artikel 4**

De geldigheidsduur van conformiteitsattesten, afgeleverd voor de inwerkingtreding van dit reglement, blijft ongewijzigd.

**Artikel 5**

Deze verordening treedt vanaf heden in werking.

**Artikel 6**

Deze beslissing wordt overgemaakt aan de hogere overheid en het IGS "Wonen aan de Velp".

Aldus vastgesteld in de hiervorenvermelde zitting.

Op bevel:

De Algemeen Directeur,  
(Get.) Peter VERLINDEN

De Voorzitter,  
(Get.) Johan VANHULST

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL: Afgeleverd te Bierbeek op

Op bevel:

De Algemeen Directeur,

De Burgemeester,

  
Peter VERLINDEN



  
Johan VANHULST