

BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 27 augustus 2018

Aanwezig: Werner Mertens, voorzitter;
Dirk Claes, burgemeester;
Jelle Wouters, Christel Hendrix, Dirk Jacobs, Carine Goris, Nico Lodewijks, Gert Heylen, schepenen;
Patrick Vervoort, Wim Ivens, Frank Staes, André Van Aerschot, Nele Demuynck, Piet De Bruyn, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Gunther Dereze, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Kris Uytterhoeven, Ilse Michiels, Ingrid Van Steenberge, Nathalie Nouwen, Noëlla D'Hooghe, raadsleden;
An Craninckx, algemeen directeur;

Verontschuldigd: Marcel Van Goolen, Nele Devillé, raadsleden;

5. Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten - goedkeuring

Voorgeschiedenis

- Het besluit van de gemeenteraad van 21 december 2009 betreffende het retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten.
- De goedkeuring door de minister op 10 juli 2015 van het provinciaal RUP Weekendverblijven, campings en Residentiele Woonwagenterreinen.
- De goedkeuring via een ministerieel besluit op 27 februari 2017 door Vlaams minister, Liesbeth Homans, van de Subsidieaanvraag voor het intergemeentelijk project Wonen tussen Dijle en Velp ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.
- Het Besluit van de burgemeester van 7 augustus 2017 tot aanwijzing van een woningcontroleur voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in het kader van aanvragen tot aflevering van een conformiteitsattest of tot opheffing van een besluit ongeschikt- en onbewoonbaarheid.
- Het Huishoudelijk reglement van 25 september 2017 van het gemeentelijk residentieel woonwagenterrein (Nieuwebaan).
- De goedkeuring van het kwaliteitsplan en de afsprakennota door het college van burgemeester en schepenen van 12 maart 2018, meer bepaald doelstelling 2: "Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving", waarbij eerst een gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goedgekeurd dient te worden alvorens enkele aanvullende activiteiten uitgevoerd kunnen worden.

Feiten en context

- De huidige subsidieperiode van het IGS 'Wonen tussen Dijle en Velp' loopt vanaf 1 april 2017 tot en met 31 december 2019. De gemeente heeft zich geëngageerd om de genoemde activiteiten van het subsidiedossier te realiseren.
- De aanvullende activiteit 2.2 stelt dat de gemeente krachtens artikel 6, eerste lid, 1° van de Vlaamse Wooncode een verordening vaststelt waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties en de verordening toegepast wordt.
- De bekrachtiging van het college van burgemeester en schepenen van 12 maart 2018 dat de gemeente:
 - een conformiteitsattest verplicht stelt voordat een goedkeuring voor een stedenbouwkundige vergunning voor de opsplitsing van een woning wordt toegekend en bij de verhuur van een pand waar meerdere niet-gezinsleden worden ingeschreven;
 - een conformiteitsattest verplicht stelt voor inhuurname van een pand gelegen in een Kleinschalig Woongebied gedefinieerd door het Provinciaal RUP, in voege sinds 12 augustus 2015;

- een conformiteitsattest verplicht stelt voor woonwagens van het gemeentelijk residentieel woonwagenterrein (Nieuwebaan).

Juridische gronden

- Artikel 42 van het gemeentedecreet.
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 5, 6 tot en met 11, 15, 20, 20bis en 20ter.
- 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, in het bijzonder de definitie van kamerwoning en het uitreiken van een conformiteitsattest, zoals laatst gewijzigd.
- Het ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen.

Argumentatie

- Het is belangrijk dat de gemeente op de woonkwaliteit toeziet. Een beleid rond bewaking van de kwaliteit van woningen en omgeving vereist een continu en congruent proces waarin de opeenvolgende logische stappen, noodzakelijk om resultaat te behalen binnen een redelijke termijn, gezet dienen te worden.
- De opvolging van woningkwaliteit is enkel een verplichting voor huurwoningen.
- Met een conformiteitsattest kan een eigenaar/verhuurder aantonen dat de (huur)woning op het ogenblik van afgifte voldoet aan de kwaliteitsnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit en aantal toegelaten bewoners.
- De gemeente ziet vaak kwaliteitsproblemen bij eengezinswoningen die opgesplitst worden in meerdere woonentiteiten. Het gebruik van de panden verandert maar de gebouwen zijn vaak niet aangepast aan specifieke eisen wat toegankelijkheid, bewoonbare oppervlakte, natuurlijk daglicht, bereikbaarheid afsluitkranen, verdeelkast elektriciteit, ... betreft.
- De meeste chalets in recreatieterreinen die omgevormd zijn naar Kleinschalig Woongebieden zijn niet voorzien voor permanent wonen en de woningkwaliteit geeft vaak veiligheids- en/of gezondheidsrisico's.
- In het gemeentelijk residentieel woonwagenterrein is permanent verblijf toegestaan, de woningkwaliteit van de woonwagens dient conform de Vlaamse Wooncode te zijn.

Besluit

Na beraadslaging,

20 stemmen voor: Dirk Claes, Jelle Wouters, Christel Hendrix, Dirk Jacobs, Carine Goris, Nico Lodewijks, Patrick Vervoort, Frank Staes, André Van Aerschot, Nele Demuynck, Piet De Bruyn, Frans Vansteenbeeck, Gunther Dereze, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Kris Uytterhoeven, Ilse Michiels, Nathalie Nouwen, Noëlla D'Hooghe en Werner Mertens

3 onthoudingen: Wim Ivens, Jeroen Janssens en Ingrid Van Steenberge

Artikel 1:

De hiernavolgende gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goed te keuren:

Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten

Artikel 1 - Definities

- Conformiteitsattest: het attest bedoeld in titel III hoofdstuk II art. 7 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- Hoofdverblijfplaats: zoals omschreven in artikel 2, §1,10° van de Vlaamse Wooncode;
- Gezin: zoals omschreven in artikel 2, §1, 8° van de Vlaamse Wooncode;
- Woning: zoals omschreven in artikel 2, §1,31° van de Vlaamse Wooncode;
- Eengezinswoning: een afzonderlijk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin;
- Kamer: zoals omschreven in artikel 2, §1,10°bis van de Vlaamse Wooncode;
- Kamerwoning: zoals omschreven in artikel 1, 13° van het Kwaliteitsbesluit van 12 juli 2013;
- Kleinschalig woongebied: zoals omschreven in het Provinciaal RUP;
- Woonwagen: zoals omschreven in artikel 2, §1,33° van de Vlaamse Wooncode;

Artikel 2 - Verplichting conformiteitsattest

- Na het creëren van bijkomende woonentiteiten door opsplitsing van een bestaande ééngezinswoning is een conformiteitsattest verplicht voor iedere verhuur of te huur of ter beschikking stelling als hoofdverblijfplaats in dat pand.
- Voor een woning of een kamerwoning die verhuurd wordt aan of te huur of ter beschikking gesteld wordt van meerdere gezinnen of alleenstaanden moet de verhuurder een conformiteitsattest kunnen voorleggen.
- Voor een pand in een Kleinschalig Woongebied dat verhuurd wordt aan of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats moet een conformiteitsattest aanwezig zijn.
- Bij een permanent verblijf in het residentieel woonwagenterrein (Nieuwebaan) is een conformiteitsattest verplicht. Het richtinggevend model van technisch verslag voor erkende/gesubsidieerde woonwagenterreinen wordt gebruikt bij het onderzoek.

Artikel 3 - Inwerkingtreding

- Deze verordening treedt in werking na goedkeuring door de Vlaamse minister van Wonen.



An Craninckx
algemeen directeur



Werner Mertens
voorzitter

