

Openbare vergadering van donderdag 17 december 2020

Aanwezig: Chantal LAUWERS, voorzitter gemeenteraad
Chris SELLESLAGH, burgemeester
William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN,
Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELEN, Linda DE PREE, Jelle DE WILDE, Jean DEWIT,
Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Kirsten HOEFS, Brigitte
JANSSENS, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Trui OLBRECHTS, Katleen
ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Sofie ROELANDT, Marnix
SNAUWAERT, Gerlant VAN BERLAER, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi
VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, Patrick
VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

BEPERKING CONFORMITEITSATTEST IN TIJD – GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 40 Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.
- Optimalisatiedecreet van 20 maart 2019.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Goedkeuring om het conformiteitsattest te beperken in tijd door de gemeenteraad op 20 december 2018.
- Decreet van 1 juni 2012 over de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid.
- De goedkeuring van de verderzetting van de deelname aan de interlokale vereniging “Woonwinkel Noord” en de goedkeuring van het subsidiedossier van Woonwinkel Noord door de gemeenteraad op 27 juni 2019. Waaronder de aanvullende activiteit 2_3. De gemeente beperkt de geldigheidsduur van een CA krachtens artikel 10, eerste lid, 5°, van de Vlaamse Wooncode.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Om een Woonbeleid op maat te realiseren wordt in de Vlaamse Wooncode de gemeente als regisseur van het lokaal Woonbeleid aangeduid. De gemeente levert conformiteitsattesten (CA) af wanneer een woning conform blijkt. Tijdens een conformiteitsonderzoek wordt er gecontroleerd of de woning veilig en gezond is en voorzien is van basiscomfort.

Indien een woning voldoet aan de minimale normen volgens de Vlaamse Wooncode, kan de gemeente een conformiteitsattest aan de eigenaar uitreiken.

De gemeenteraad beslist reeds in zitting van 20 december 2019 om het conformiteitsattest te beperken in bepaalde situaties. Omwille van het nieuwe BVR dat in werking treedt op 1 januari 2021 dient deze beperking aangepast te worden omdat er dan niet meer zal gewerkt worden met strafpunten, maar met categorieën.

In het subsidiedossier van de interlokale vereniging Woonwinkel Noord heeft de gemeente gekozen voor de aanvullende activiteit 2_3, om het Conformiteitsattest te beperken in tijd krachtens art. 10, eerste lid, 5° van de Vlaamse Wooncode.

Door het voeren van een preventief woningkwaliteitsbeleid streeft de gemeente naar een kwaliteitsvoller patrimonium dat zich aanpast aan de wijzigende regelgeving. De gemeente kan de geldigheidsduur van het conformiteitsattest – standaard tien jaar – beperken. Hierin kan de gemeente gaan differentiëren naar keuze. De eigenaar/verhuurder betaalt hiervoor een vast bedrag aan de gemeente. Wonen-Vlaanderen past de beperking van de geldigheidsduur ook toe als zij een CA aflevert op het grondgebied van de gemeente.

Nieuw vanaf 1 januari 2021 is dat:

- Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar alle woningen in het gebouw ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
- Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III adviseert de gewestelijke ambtenaar alle woningen in het gebouw onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
- Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend.

Vanaf 2023 wordt indien niet voldaan is aan de dubbelglasvereiste bestraft met categorie II, waardoor het beperken in tijd van het CA tot 31 december 2022 een logische stap is.

De dubbelglasvereisten zijn:

- *In meerdere lokalen (= woonlokalen en badkamer) is enkele beglazing aanwezig.*
- *Het EPC van de betrokken woning heeft een energiescore die volgende grenswaarden niet overschrijdt:*
 - *600 kWh/m² voor een woning in vrijstaande bebouwing;*
 - *550 kWh/m² voor een woning in halfopen bebouwing;*
 - *450 kWh/m² voor een woning in gesloten bebouwing.*

Wanneer er bij een gebrek in categorie I niet onmiddellijk stappen worden ondernomen kan dit gebrek na verloop van tijd zo verergerd zijn dat het onder categorie II valt. Hiervoor voorziet men een beperking van 5 jaar als het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I vermeldt.

Raadslid Isabel GAISBAUER krijgt het woord en wil graag weten wat het verwachte effect van deze maatregel is. Als een woning onbewoonbaar wordt verklaard, moeten mensen uit de woning en dit zijn vaak mensen die het niet breed hebben en het is niet gemakkelijk om aan een nieuwe betaalbare woning komen. Wordt in gesprek gegaan met de huisbaas om te voorkomen dat de woning onbewoonbaar wordt?

Schepen Bart LAEREMANS krijgt het woord en licht toe dat de maatregel is bedoeld om verhuurders aan te manen om tijdig het nodige te doen om woningen in orde te maken en op hun verantwoordelijkheid te wijzen. Woningen die op termijn niet meer zullen voldoen, zullen geen attest voor tien jaar krijgen. De maatregel wordt in ieder geval via de website, het infoblad en het woonloket gecommuniceerd. Een tijdelijk attest dient om de verhuurder tot actie te laten overgaan. Als er een uitzetting plaatsvindt wegens een gevaarlijke situatie, wordt in ieder geval vervangende woonruimte gezocht. De maatregel is zeker niet bedoeld om de huurder te benadelen.

Raadslid Isabel GAISBAUER krijgt wederom het woord en begrijpt de filosofie, maar zij stelt dat het effect soms wel degelijk anders is en dat mensen dan geen alternatieven hebben. Als iemand uit een woning wordt geplaatst, komt deze persoon met voorrang op een lijst, maar er moet wel een passende woning beschikbaar zijn. Bovendien moeten andere

mensen op deze lijst dan nog langer wachten. Zij vraagt of mensen echt langs gaan bij woningeigenaren zoals in Vilvoorde.

Schepen Bart LAEREMANS repliceert dat de situatie in Vilvoorde niet te vergelijken is met die in Grimbergen. In Vilvoorde zijn misschien wel een paar duizend sociale woningen terwijl er in Grimbergen niet meer dan een paar honderd zijn. Zodra er een klacht binnenkomt, zullen controleurs langsgaan en wordt vastgesteld of er gebreken zijn. Dan kan aan de eigenaar een conformiteitsattest worden gegeven, om deze de kans te geven zijn definitieve attest te verwerven. Hij heeft vijf jaar de tijd om de gebreken weg te werken. Het gaat over het algemeen om mineure gebreken die wel voldoende zijn om geen conformiteitsattest voor tien jaar te geven.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER krijgt het woord en verklaart dat hij de schepen heeft horen spreken over het volgen van de informatie in het infoblad, de website en het woonloket. Veel verhuurders wonen buiten Grimbergen. Worden zij proactief van dergelijke beslissingen op de hoogte gebracht? Als dit niet het geval is, vraagt hij hoe deze verhuurders dan worden bericht.

Schepen Bart LAEREMANS krijgt het woord en stelt dat deze beslissing niet op zichzelf staat. Deze wordt in de hele regio genomen en dit is conform de wetgeving voorzien in het decreet. Voor dubbelglas is de wetgeving inmiddels verzwaard en eind 2022 moet dit overal voorzien zijn. Wat hier gebeurt, wordt uitgerold in tal van andere gemeenten, dus de meeste verhuurders weten dit. Het staat bovendien ook op Facebook.

Raadslid Kirsten HOEFS krijgt het woord en zegt dat zij de schepen heeft horen verklaren dat er in Vilvoorde duizenden sociale woningen zijn en in Grimbergen honderden. Zij wijst erop dat het er in Grimbergen 410 zijn en in Vilvoorde ongeveer 1470.

Raadslid Eddie BOELENs krijgt het woord en begrijpt dat de intentie van conformiteitsattesten om de kwaliteit van woningen te verhogen goed zijn, maar de gevolgen zijn vaak minder goed voor de huurder. Hieraan kan wellicht iets worden gedaan door nog meer aan de informatiekant te doen. In veel gevallen is sprake van een machtsrelatie tussen huurders van kwalitatief slechte woningen en de verhuurders. De schepen stelt dat er vijf jaar de tijd is om een woning in orde te brengen. Zelf kent hij toevallig twee woningen die op korte termijn onbewoonbaar verklaard zijn als gevolg van vochtproblemen. Is de termijn altijd voldoende voor huurders om een andere woning te zoeken of zijn er gevallen waarbij de termijn heel kort is waardoor mensen op straat komen te staan? Groen twijfelt over goedkeuring vanwege sociale bezorgdheden.

Schepen Bart LAEREMANS krijgt het woord en wijst erop dat er enerzijds de problematiek is waarbij huurders door allerlei redenen, zoals wanbetaling of opzettelijke beschadiging van woning, uit hun woning worden gezet. Hoeveel tijd er dan is, wordt door de rechter bepaald. In de winter is er veel tijd, omdat weinig mensen in deze periode uit huis worden gezet. Hier gaat het om iets heel anders, namelijk om een instrument. Het conformiteitsattest dient om eigenaren een sterkere incentive te geven om hun woning te kunnen verhuren die is gecontroleerd en waarvan de garantie is afgegeven dat deze kwalitatief goed is. Een verhuurder moet het attest uitdrukkelijk aanvragen. Op dit moment is slechts aan een beperkt aantal eigenaren een dergelijk attest toegekend, omdat het een vrij nieuw instrument is om de relatie verhuurder–huurder te verbeteren. Een attest met een termijn van vijf jaar is bedoeld om kleine mankementen binnen deze tijd op te lossen. Het heeft dus niets te maken met uitzettingen, maar heeft juist alleen maar positieve gevolgen.

Raadslid Eddie BOELENs krijgt tot slot nogmaals het woord en stelt dat de fractie Groen voor zal stemmen, maar hij herhaalt dat hij een effectief geval kent van mensen die uit hun huis zijn gezet, omdat vanwege het conformiteitsattest de woning onbewoonbaar was verklaard. Hij wil erop aandringen dat er alles aan gedaan wordt om voldoende gelegenheid te bieden aan mensen die inderdaad hun woning verliezen en om voor alternatieven te zorgen binnen de gemeente.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:**Enig artikel.**

De volgende beperking van het conformiteitsattest goed te keuren:

- 5 jaar indien het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I vermeldt;
- indien niet voldaan aan de dubbelglasnorm vervalt het conformiteitsattest op 31 december 2022.

De overige attesten blijven 10 jaar geldig.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chantal LAUWERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 1 februari 2021

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chantal LAUWERS

voorzitter gemeenteraad