

---

Zitting van 16 oktober 2019

---

Aanwezig: Nicholas Spinel, voorzitter  
Tony Vermeire, burgemeester  
Kim Martens, Freddy Haegeman, Caroline Fredrick, Chris De Wispelaere,  
Gerrit Van Brabandt, Guy De Neve, Jeroen Van Acker, Hilde De Graeve,  
Schepenen  
Ivan Goethals, Vincent Laroy, Martine Lataire-Gyssels, Annemie De Bie, Jurgen  
Blomme, Dirk De Poorter, Tim Maenhout, Judith De Muynck, Nik Braeckman,  
Ann Boterdaele, Maikel Parmentier, Wouter De Muynck, Steven Van  
Gansbeke, Wout Bonroy, Marc Boterdaele, Raadsleden  
Eddy De Mits, algemeen directeur

Verontschuldigd: Steven Lambert, Didier Garré, Peter Cousaert, Patrick Dossche, Raadsleden

Afwezig: /

In openbare zitting vergaderd,

### **Reglement inzake geldigheidsduur conformiteitsattest: goedkeuring**

#### **Bevoegd lid**

Guy De Neve, schepen

#### **Regelgeving**

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 3

Decreet houdende wijziging van diverse decreten wat woonkwaliteitsbewaking betreft van 29 maart 2013

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen, van 15 juli 1997

Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013

Gemeenteraadsbesluit van Zomergem betreffende het reglement inzake geldigheidsduur conformiteitsattest voor woningen van 27 januari 2016

#### **Feiten en motivering**

Een conformiteitsattest geeft de conformiteit aan van een woning of kamer die verhuurd wordt of te huur gesteld wordt als hoofdverblijfplaats met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Het conformiteitsattest vermeldt ook de toegestane maximale woningbezetting.

Het conformiteitsattest wordt afgegeven door de burgemeester op eigen initiatief of op verzoek.

Uitzonderingen:

- o Als de woning te huur aangeboden wordt via een sociaal verhuurkantoor wordt het conformiteitsattest normaliter uitgereikt door de gewestelijk ambtenaar;
- o Als voor de woning een Vlaamse huursubsidie wordt aangevraagd, wordt het conformiteitsattest meestal uitgereikt door de gewestelijk ambtenaar;
- o Het proces-verbaal waaruit blijkt dat in het kader van een strafrechtelijke procedure de nodige werkzaamheden werden uitgevoerd, geldt evenzeer als conformiteitsattest (als blijkt dat de woning conform de normen is).

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat:

- a) aan de woning werkzaamheden uitgevoerd worden als vermeld in artikel 3, § 3, boek 3, titel 8 hoofdstuk 2, afdeling 2, van het Burgerlijk wetboek;
- b) de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van Hoofdstuk 3 van de Vlaamse Wooncode;
- c) de woning onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- d) er voor de woning een proces – verbaal als vermeld in artikel 20, § 2 van de Vlaamse Wooncode, opgesteld wordt;
- e) er een termijn van tien jaar of een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad met een maximum van tien jaar, verstreken is na de afgifte van het conformiteitsattest.

De gemeente wil in eerste plaats een preventief woningkwaliteitsbeleid voeren.

Met het in voege gaan van het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet op 1 januari 2019, is een belangrijke rol voor het conformiteitsattest weggelegd. Het conformiteitsattest geeft zowel de huurder als de verhuurder een houvast over de basiskwaliteit van de woning bij aanvang van een verhuring.

Woningen met minder dan 15 punten kennen steeds één of meerdere (kleinere) gebreken op vlak van woonkwaliteit; niet elk van die gebreken weegt even zwaar door en uiteraard is het wenselijk te streven naar zo min mogelijk punten. Problemen van opstijgend, insijpelend en doorslaand vocht hebben een grote impact op de leefbaarheid voor de bewoner en de kwaliteit van een woning.

Het spreekt voor zich dat woningen waarvoor een inspanning gedaan is om ruim onder de 15 punten uit te komen, een betere woonkwaliteit bieden dan woningen waarvoor de inspanningen ertoe leiden dat maar net onder de 15 punten gedoken wordt.

Renovaties ten gronde moeten dan ook gestimuleerd worden en halfslachtige ingrepen moeten vermeden worden. Dit kan door voor woningen die maar net onder de 15 punten uitkomen, de duurtijd van het conformiteitsattest te beperken.

De beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten was reeds van toepassing in de gemeente Zomergem.

## **Besluit**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### Artikel 1

De gemeenteraad keurt dit reglement goed dat de geldigheidsduur van conformiteitsattesten regelt die voor woningen op het grondgebied Lievegem worden afgeleverd.

### Artikel 2. Definities

Voor de toepassing van het reglement worden de hierna gebruikte begrippen gebruikt:

1° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen.

2° Kwaliteitsbesluit: Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, met latere wijzigingen.

3° Woning: zoals omschreven in artikel 2, § 1, 31° van de Vlaamse Wooncode.

4° Kamer: zoals omschreven in artikel 2, §1, 10°bis van de Vlaamse Wooncode.

5° Conformiteitsattest: zoals bedoeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

### Artikel 3. Geldigheidsduur van het conformiteitsattest

De geldigheidsduur van het attest is afhankelijk van de resterende gebreken zoals vastgesteld in het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek.

Het conformiteitsattest is:

- 10 jaar geldig als de woning/kamer 8 strafpunten of minder scoort;
- 5 jaar geldig als de woning/kamer 9 tot en met 14 strafpunten scoort;
- 3 jaar geldig als de woning/kamer ten minste 3 strafpunten scoort voor gebreken met betrekking tot opstijgend vocht, doorslaand vocht en/of insijpelend vocht.

Strafpunten toegekend omwille van de stelling van een trap worden niet meegerekend in kader van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest. Andere veiligheidsgebreken aan een trap worden wel meegerekend.

De geldigheidsduur gaat in vanaf de afgifte datum van het conformiteitsattest.

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege in de gevallen benoemd in artikel 10 van de Vlaamse Wooncode.

### Artikel 4. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.

### Artikel 5. Opheffing

Het gemeenteraadsbesluit van Zomergem betreffende het reglement inzake geldigheidsduur conformiteitsattest voor woningen van 27 januari 2016 wordt opgeheven op 1 januari 2020.

### **Bekendmaking**

Het reglement wordt bezorgd aan het Agentschap Wonen Vlaanderen, buitendienst Oost-Vlaanderen, Woonwijzer Meetjesland en de toezichthouder (gouverneur provincie Oost-Vlaanderen).

ABB via digitaal loket.

Op de gemeentelijke website.

Het reglement moet op de website worden gepubliceerd ter hoogte van "Bouwen en Wonen" onder een nieuw titeltje "Conformiteitsattesten".

Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur  
Eddy De Mits

De voorzitter  
Nicholas Spinel

De algemeen directeur  
Eddy De Mits



Voor éénsluitend afschrift:  
Lievegem, 18 oktober 2019



De voorzitter  
Nicholas Spinel



