

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD
VAN 12 SEPTEMBER 2019**

Vaststelling van het reglement inzake het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest.

DE GEMEENTERAAD

Aanwezig: Manu Claes: burgemeester;
Kris Peetermans, Lieve Renders, Nico Bergmans, Marie Jeanne Hendrickx,
Tony Vancauwenbergh, Inne Pauwels: schepenen;
Marleen Van Meeuwen: voorzitter van de gemeenteraad;
Arlette Sannen, Joris De Vriendt, Alessia Claes, Jan Boeckx, Koen Vranken,
Geert Janssens, Ronald Schuyten, Ursula Bervoets, Annelies Ooms,
Suzy Wouters, Anne-Sophie Weckx, Esther Schoolmeesters,
Lieve Van den Berghe, Alex Van Nijlen, Lieven Simon, Rita Devos,
Rudi Vancauwenbergh: raadsleden;
Eva Poelemans: algemeen directeur

Verontschuldigd: Christini Gounakis, Pieter Boudry: raadsleden

Afwezig:

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017;
Gelet op het decreet van 15.07.1997 over de Vlaamse Wooncode;
Gelet op het decreet van 29.03.2003 over de wijziging van diverse decreten over
woningkwaliteitsbewaking;
Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12.07.2013 over de kwaliteits- en veiligheidsnormen
voor woningen, hierna het kwaliteitsbesluit;
Gelet op het ministerieel besluit van 29.07.2013 tot vaststelling van de modellen van
conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen;
Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 24.05.2019 betreffende woningkwaliteitsbewaking;
Gelet op het van 01.06.2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
Overwegende dat de stad Scherpenheuvel-Zichem via het intergemeentelijke samenwerkingsverband
'Wonen aan de Demer' in zet op de kwaliteit van woningen;
Overwegende dat de stad Scherpenheuvel-Zichem een conformiteitsattest moet uitreiken wanneer
een woning, kamer of kamerwoning bij een conformiteitsonderzoek minder dan 15 strafpunten krijgt op
het technisch verslag dat door Wonen-Vlaanderen wordt gebruikt en voldoet aan de
rookmeldersverplichting;
Overwegende dat de standaard geldigheidsduur van een conformiteitsattest 10 jaar is;
Overwegende dat in een periode van 10 jaar de kwaliteit van de woning, onder andere door slijtage,
gebruik en slecht onderhoud sterk achteruit kan gaan;
Overwegende dat de kwaliteitsnormen de voorbije jaren op verschillende vlakken aangepast en
verstrengd zijn, zoals de dakisolatieplicht sinds 2015 en de dubbel glas vanaf 2020, en zullen
woningen zonder dakisolatie vanaf 2020 geen conformiteitsattest kunnen bekomen net als woningen
waarvan de leefruimten geen dubbel glas hebben in 2023 zullen uitgesloten worden;
Overwegende dat de technisch adviseur van Wonen aan de Demer in praktijk ook vaststelt dat
woningen die een conformiteitsattest ontvangen hebben maar toch nog gebreken vertonen die
gerelateerd zijn aan insijpelend, optrekkend of condenserend vocht later vaak terug het voorwerp zijn
van een nieuwe procedure woningkwaliteit;
Overwegende dat de Vlaamse Wooncode voorziet in de mogelijkheid dat de gemeenteraad de
geldigheidsduur van dit attest beperkt;

Overwegende dat het aangeraden is om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken opdat eigenaars op korte termijn de kwaliteit van hun huurwoning zouden opvolgen en de woning aanpassen aan de strenger wordende kwaliteitsnormen;

Overwegende dat de deelnemende gemeenten van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Wonen aan de Demer op de stuurgroep van dit intergemeentelijk project van 23.05.2019 beslisten om een reglement op de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest vast te stellen;

Gelet op de bespreking;

Ja: Manu Claes, Kris Peetermans, Lieve Renders, Nico Bergmans,
Marie Jeanne Hendrickx, Tony Vancauwenbergh, Inne Pauwels,
Marleen Van Meeuwen, Arlette Sannen, Joris De Vriendt, Alessia Claes,
Jan Boeckx, Koen Vranken, Geert Janssens, Ronald Schuyten, Ursula Bervoets,
Annelies Ooms, Suzy Wouters, Anne-Sophie Weckx, Esther Schoolmeesters,
Lieve Van den Berghe, Alex Van Nijlen, Lieven Simon, Rita Devos,
Rudi Vancauwenbergh

Neen:

Onthouding:

Besluit:

Art. 1. Voor de toepassing van het reglement betreffende de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest worden volgende definities gehanteerd:

1. 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;

2. 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;

3. Conformiteitsattest: Als de woning met toepassing van artikel 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 12.07.2013 over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen conform wordt bevonden, wiligt de burgemeester de aanvraag in, en levert hij een conformiteitsattest af, samen met een afschrift van het technisch verslag;

4. Conformiteitsonderzoek: De veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van een woning worden door een woningonderzoeker tijdens een onderzoek ter plaatse beoordeeld aan de hand van de modellen van technische verslagen;

5. Woningcontroleur:

1° de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap Wonen Vlaanderen aanwijst;

2° de personen die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst;

3° de ambtenaren die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid;

6. Woonlokaal: leefruimte, kookruimte en slaapruimte;

7. Dubbel glas: bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.

Art. 2. De geldigheid van het conformiteitsattest – standaardtermijn van 10 jaar - wordt beperkt indien beperkte gebreken in verband met vochtproblemen worden vastgesteld tijdens het conformiteitsonderzoek:

§1 Wanneer de woningcontroleur tijdens het conformiteitsonderzoek schade ten gevolge van condenserend vocht en/of opstijgend vocht vastgesteld wordt in woonlokalen, zal de woning enkel een conformiteitsattest kunnen krijgen met een geldigheidsduur van 3 jaar.

§2 Wanneer tijdens het conformiteitsonderzoek schade ten gevolge van insijpelend vocht wordt vastgesteld, zal de woning enkel een conformiteitsattest kunnen krijgen met een geldigheidsduur van 1 jaar.

§3 Wanneer tijdens een conformiteitsonderzoek de aanwezigheid van vochtschade vastgesteld wordt, anders dan omschreven in §1 en §2, zal de woning enkel een conformiteitsattest kunnen krijgen met een geldigheidsduur van 5 jaar.

Art. 3. Een woning die 9 strafpunten of meer scoort op het technisch verslag zal enkel een conformiteitsattest kunnen krijgen met een geldigheidsduur van maximum 5 jaar.

Art. 4. Een woning waarbij vastgesteld wordt dat dakisolatie algemeen ontbreekt, of waarbij uit het

energieprestatiecertificaat blijkt dat de R-waarde van de dakisolatie lager is dan 0,75 m²K/W, zal slechts een conformiteitsattest kunnen krijgen met een geldigheidsduur tot en met 31.12.2019 behalve als het energieprestatiecertificaat van de woning, naargelang het geval, een energiescore vermeldt gelijk aan of lager dan:

1. 600 voor open bebouwing;
2. 550 voor half open bebouwing;
3. 450 voor gesloten bebouwing;
4. 400 voor een appartement.

Art. 5. Een woning waarbij het ontbreken van dubbel glas in de woonlokalen en/of badkamer(s) vastgesteld wordt, zal slechts een conformiteitsattest kunnen krijgen met een geldigheidsduur tot en met 31.12.2022.

Art. 6. Bij de uitreiking van het conformiteitsattest worden de regels uit artikel 2, 3, 4 en 5 van voorliggend reglement zo toegepast dat indien meerdere beperkingen van de geldigheidsduur van toepassing zijn, de kortste geldigheidsduur wordt toegekend.

de algemeen directeur
Eva Poelemans

Namens de gemeenteraad,

de voorzitter van de gemeenteraad
Marleen Van Meeuwen

de algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift,

de voorzitter van de gemeenteraad

Eva Poelemans

bij delegatie
Manu Claes
burgemeester