

**Gemeenteraad  
Besluit**

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 30 april 2019  
STADSONTWIKKELING

---

**18      2019\_GR\_00141      IGS Woonbeleid Zennevallei - Reglement inzake de  
bepanking van de geldigheidsduur van  
conformiteitsattesten - Goedkeuring**

**Samenstelling:**

**Aanwezig:**

de heer Bertrand Demiddeleer, voorzitter; de heer Marc Snoeck; mevrouw Peggy Massien; mevrouw Dieuwertje Poté; de heer Christophe Merckx; de heer Johan Servé; de heer Pieter Busselot; mevrouw Anne Mattot; de heer Hedwig Van Rossem; de heer Marc Picalausa; de heer Mark Demesmaeker; de heer Wim Demuylder; de heer Marc Sluys; mevrouw Nelly Lanis; de heer Dirk Van Heymbeeck; de heer Rogier Lindemans; de heer Sven Pletincx; mevrouw Amber Magnus; de heer André Gorgon; mevrouw Anke Matthys; de heer Arno Pirolo; de heer Benjamin Swalens; de heer Bram Vandenbroecke; mevrouw Eva Demesmaeker; mevrouw Goedele Van Ruysevelt; mevrouw Leen Destoop; de heer Louis Van Dionant; mevrouw Marijke Ceunen; de heer Pascal Saenen; de heer Yves Demanet; mevrouw Valerie Hamelryck; de heer Jan De Winne, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

mevrouw Joke Ots; de heer Jeroen Hofmans

**Beschrijving**

**Aanleiding en doel**

Het werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium op het grondgebied van de deelnemende gemeenten is één van de verplichte doelstellingen van het intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS) Woonbeleid Zennevallei.

Eén van de vooropgestelde acties die hiertoe zijn opgenomen voor het werkingsjaar 2019 betreft het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten van (huur)woningen in bepaalde gevallen.

Er wordt aan de gemeenteraad de goedkeuring gevraagd aan het ontwerp van reglement inzake de afgifte van en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten, opgenomen in bijlage van deze beslissing.

**Advies en motivering**

Wanneer men een woning wil huren of verhuren, moet die aan een aantal minimale kwaliteitseisen voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, zoals opgenomen in de Vlaamse wooncode. Eigenaar-verhuurders kunnen bij de gemeente een document (conformiteitsattest) aanvragen waaruit blijkt dat de huurwoning aan deze woningnormen voldoet. Dit attest blijft 10 jaar

geldig tenzij de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard, er aan de woning ingrijpende renovatiewerken worden uitgevoerd of er door de Vlaamse Wooninspectie voor de woning een proces-verbaal wordt opgesteld. Vanuit de gemeente kan ook geopteerd worden om de geldigheid van deze conformiteitsattesten in bepaalde gevallen te beperken.

Bij opstart van het intergemeentelijk project in 2013 werd beslist dat de conformiteitsonderzoeken van woningen worden uitgevoerd door de technisch adviseur van Woonbeleid Zennevallei. Tijdens het conformiteitsonderzoek worden de vastgestelde gebreken met een specifiek aantal strafpunten gequoteerd aan de hand van een technisch verslag, waarvan de vorm wettelijk is vastgelegd. Vanaf 15 strafpunten is de woning ongeschikt om te verhuren en kan er geen conformiteitsattest worden afgeleverd.

Tijdens de voorgaande werkingsjaren van IGS Woonbeleid Zennevallei werden er bij kwaliteitsonderzoeken in woningen dikwijls gebreken vastgesteld die niet voldoende waren voor het ongeschikt verklaren van de woning, maar binnen een bepaalde termijn wel kunnen leiden tot een ongeschikte woning. Bovendien zijn er strengere Vlaamse woningkwaliteitsvereisten goedgekeurd waarbij woningen zonder dakisolatie vanaf 1/1/2020 en woningen zonder dubbele beglazing vanaf 1/1/2023 ongeschikt worden om te verhuren. Bij het vaststellen van dergelijke gebreken is het dus niet ideaal om een conformiteitsattest af te leveren dat meteen 10 jaar geldig is.

Er werd een ontwerp van reglement opgemaakt waarbij de geldigheidsduur van conformiteitsattesten in bepaalde gevallen wordt beperkt. De geldigheid van een conformiteitsattest is hierbij enerzijds afhankelijk van het aantal strafpunten op het technisch verslag, het al dan niet aanwezig zijn van vochtproblematieken en het al dan niet aanwezig zijn van dakisolatie of dubbele beglazing. Deze modaliteiten zijn opgenomen in artikel 8 van het reglement. De inhoud van dit reglement werd besproken op het lokaal woonoverleg van 7 november 2018 en het ontwerp werd goedgekeurd door het beheerscomité van IGS Woonbeleid Zennevallei op 6/3/2019. Het ontwerp werd tevens nagekeken door de dienst woningkwaliteit van Wonen Vlaanderen.

De opmaak van een reglement inzake het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten is opgenomen in het goedgekeurde subsidiedossier van IGS Woonbeleid Zennevallei voor het werkingsjaar 2019 en zal ook geïmplementeerd worden in de gemeenten Beersel en Sint-Pieters-Leeuw. Met dit reglement willen we o.a. een beter zicht verkrijgen op de woningkwaliteit van de huurmarkt waarbij het uiteraard de bedoeling is om deze woningen op te volgen en de eigenaar-verhuurders technisch advies te geven zodat zij ervoor kunnen zorgen dat de woningen ook in de toekomst geschikt blijven om te verhuren.

### **Juridische gronden**

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Besluit van de Vlaamse Regering van 12/07/2013, gewijzigd via besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016, betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen, voor het onderzoeken van de woningkwaliteit van woningen.

Subsidiedossier IGS Woonbeleid Zennevallei.

Beslissing college van burgemeestter en schepenen dd. 5 april 2019.

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Beleidsinformatie**

09301

## Besluit

### **Artikel 1**

De gemeenteraad gaat akkoord met het gemeentelijk reglement inzake het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten van (huur)woningen.

## Bijlagen

1. Gemeentelijk reglement inzake de afgifte en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten.docx
2. Beslissing college van burgemeester en schepenen dd. 5 april 2019.pdf

## Gekoppelde besluiten

- 2018\_CBS\_00690 - IGS Woonbeleid Zennevallei - aanvraagdossier verlenging 2019 - Goedkeuring  
Klik hier als u tekst wilt invoeren.

---

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur  
Jan De Winne



Voorzitter van de  
Gemeenteraad  
Bertrand Demiddeleer