



Zitting van 23 februari 2023

Aanwezig:	Kris Vincke, voorzitter Jos Sypré, burgemeester Patricia Waerniers, Jan Vanassche, Ruben Strobbe, Vicky Reynaert, schepenen Martine De Roo, Rolle De Bruyne, Gijs Degrande, Jef Vansteenhuyse, Lode Vanneste, Christine Stroobandt, Roos Lambrecht, Dries Dhont, Vita Van Belleghem, Anja Coens, Kurt Vanneste, Piet De Rycke, Lien De Wispelaere, Els Vyncke, Arthur De Brabander, gemeenteraadsleden Els Declerck, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Claudio Saelens, derde schepen Barbara Vandenbrande, Branco François, Arthur Mortier, gemeenteraadsleden
Afwezig:	/

VASTSTELLEN NIEUW REGLEMENT CONFORMITEITSATTESTEN VOOR WONINGEN | GR/2023/013

De raad,

Aanleiding en bevoegdheid

Artikel 40 e.v. van het decreet lokaal bestuur.

Feiten en voorgeschiedenis

Het subsidiedossier 2020-2025 voor het intergemeentelijk project De Woonwinkel, voorziet in de aanvullende activiteit AA 2_3 dat er een reglement moet vastgesteld en toegepast worden waarbij het conformiteitsattest in tijd wordt beperkt.

Volgens de Vlaamse Codex Wonen moet elke woning, gelegen in het Vlaamse gewest, voldoen aan de minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Met de invoering van het Vlaamse Woninghuurdecreet sinds 01 januari 2019 winnen conformiteitsattesten aan belang. Voor de eigenaar biedt een conformiteitsattest meer rechtszekerheid en bij een juridisch conflict is de vrederechter veel meer dan vroeger aangewezen op een conformiteitsattest.

Een conformiteitsattest is momenteel 10 jaar geldig. Tijdens een controle ter plaatse beoordeelt een woningcontroleur de kwaliteit van de woning aan de hand van een technisch verslag die een lijst bevat van mogelijke gebreken.

Deze gebreken (sinds 01 januari 2021) worden onderverdeeld in 3 categorieën: kleine gebreken (categorie I), ernstige gebreken (categorie II) en gebreken die veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden (categorie III). 7 kleine gebreken vormen een ernstig gebrek. Vanaf één ernstig gebrek is een woning ongeschikt.

Vanaf één ernstig gebrek dat een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt, wordt een woning onbewoonbaar.

De woningonderzoekers van de Woonwinkel stellen uit praktijkervaring vast dat een conformiteitsattest met een duur van 10 jaar niet altijd strookt met de realiteit en soms te lang is.

- Volgens de regelgeving kan een woning met het ontbreken van dubbele beglazing toch een CA krijgen voor 10 jaar indien voldaan wordt aan een door de Vlaamse Regering vastgestelde minimale grenswaarde voor de energiescore (EPC). Dit kan echter leiden tot een versoepeling van de beoordeling uit het vorig reglement. Ook blijft het cruciaal dat dergelijke woningen geïsoleerd worden met dubbel glas. Er wordt dan ook voorgesteld om voor een woning waarvan minstens 1 woonruimte en/of sanitaire ruimte enkel glas bevat, het CA te beperken tot een looptijd van 3 jaar in plaats van 10 jaar (let wel: enkel woonruimtes en sanitaire ruimtes. Garages, bergingen tellen hier niet in mee).
- Een woning met een aantal kleine gebreken kan vandaag nog conform zijn, maar in realiteit blijkt dat vele kleine gebreken uiteindelijk leiden tot een slechte woonkwaliteit. De slechte kwaliteit van de woning zou gedurende de geldigheidsperiode van het conformiteitsattest kunnen toenemen en leiden tot 7 kleine gebreken, waardoor de woning eigenlijk ongeschikt is. Bij een woning met meer dan 3 kleine gebreken is het daarom aangewezen om het conformiteitsattest te beperken tot een periode van 3 jaar.
- Bij de voorbereiding van het nieuwe subsidiedossier voor de periode 2020 - 2025 werd ingezoomd op vochtproblemen. Bij een combinatie van verschillende kleine vochtproblemen én beperkte

verluchtingsmogelijkheden, is een beperkte geldigheidsduur van het conformiteitsattest aangewezen. Er wordt dan ook voorgesteld om het CA van woningen met aanwezigheid van vocht (opstijgend, insijpelend, doorslaand of condenserend) in minstens 2 woonruimtes en/of sanitaire ruimtes, te beperken tot een standaardlooptijd van 5 jaar in plaats van 10 jaar.

Regelgeving

- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 inzake woningkwaliteitsbewaking;
- Gemeenteraadsbesluit van 19 september 2019 houdende goedkeuren van de subsidieaanvraag 2020-2025 voor het intergemeentelijk project De Woonwinkel
- Subsidieaanvraag actieplan 7.3 (Wonen – 7.3. – de gemeente waakt over de kwaliteit van het patrimonium, zowel woningen als handelszaken)- 7.3.3. (verlenen conformiteitsattesten).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Argumentatie

Mondelinge toelichting ter zitting wordt gegeven door schepen Jan Vanassche, bevoegd voor woonbeleid.

Verwijzingsdocumenten

Voorwaarden CA beperkt in de tijd

Tussenkomen

Er zijn geen tussenkomen.

Beslist

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Het reglement tot het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten van woningen, vastgesteld door de gemeenteraad van 17 december 2020, wordt met ingang van 01 maart 2023 opgeheven en vervangen door hetgeen volgt.

Artikel 2: Met ingang van 01 maart 2023 wordt de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt:

- een geldigheid van 3 jaar voor woningen waarvan minstens 1 woonruimte en/of sanitaire ruimte enkel glas bevat.
- een geldigheid van 3 jaar voor woningen met meer dan 3 kleine gebreken.
- een geldigheid van 5 jaar voor woningen met aanwezigheid van vocht (opstijgend, insijpelend, doorslaand of condenserend) in minstens 2 woonruimtes en/of sanitaire ruimtes.

Artikel 3: Deze beslissing wordt ter kennis gebracht van de heer provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het decreet lokaal bestuur.

Namens de raad

Els Declerck
algemeen directeur (get.)

Kris Vincke
voorzitter (get.)

Voor eensluidend afschrift
Beernem, 24 februari 2023

Els Declerck
algemeen directeur

Kris Vincke
voorzitter

