



Uittreksel

uit de notulen van de Gemeenteraad

14 december 2020

**Aanwezig:**

Peter Lagaert, voorzitter,  
Jenne De Potter, burgemeester,  
Evelien De Both, Leen Goossens, Lieselotte De Roover, Evert De Smet, Brecht Cassiman, schepenen,  
Peter Vansintjan, schepen van rechtswege,  
Paul Lievens, Joost Franceus, Nadine Stalpaert, Matthias Diependaele, Peter Roman, Cyntia Braems,  
Ann De Smet, Cynthia Van den Steen, Heidi Schuddinck, Dirk Minnaert, Jan De Maesschalck, Kurt De Loor,  
Lode Bruneel, Louie Van Rijsselberge, Sven Mornie, Yana Giovanis, Karel Busschop, Filip Morre,  
Benjamin Boone, Samuel Paul, raadsleden,  
Koen Codron, algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

Marnic De Clercq, raadslid

---

**28. Reglement beperking geldigheidsduur conformiteitsattest.**

**Bevoegd**

Peter Vansintjan

**Bevoegdheid**

Artikel 40 § 3 Decreet Lokaal Bestuur;

**Wetten en reglementen**

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 1.3, § 1, 7° en artikel 3.9.

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, deel 2 van boek 2.

Ministerieel Besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.

## **Verwijzingsdocumenten**

Het verslag van het lokaal woonoverleg van 20 oktober 2020.

## **Verantwoording**

Het conformiteitsattest is een officieel document waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en kwaliteit die de Vlaamse Wooncode oplegt.

De Vlaamse Wooncode voorziet dat conformiteitsattesten een geldigheidsduur hebben van 10 jaar.

Een gemeentelijk reglement kan die geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperken.

Het vaststellen en toepassen van een reglement waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, is voor de stad Zottegem een activiteit in het subsidiedossier intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. De stad Zottegem maakt deel uit van het IGS-project lokaal woonbeleid Oosterzele-Zottegem-Zwalm met SOLVA als initiatiefnemer.

Een conformiteitsattest wordt afgeleverd door de burgemeester als de woningcontroleur heeft vastgesteld dat de woning conform is. Volgens Vlaamse reglementering omtrent woningkwaliteitsbewaking die vanaf 1 januari 2021 wijzigt, is een woning conform bij afwezigheid van een gebrek van categorie II en III.

Gebreken van categorie II zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.

Gebreken van categorie III zijn ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Gebreken van categorie I zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.

In een aantal gevallen is het aangewezen de 10-jarige geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, ook al zijn er geen gebreken van categorie II en III.

Door de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, is een verdere opvolging van de woning mogelijk. Die opvolging is gewenst bij:

- vochtproblemen: die hebben een grote invloed op de levenskwaliteit voor de bewoner en de duurzaamheid van het pand. Het reglement voorziet in een beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest naar 5 jaar indien de woning één of meerdere gebreken vertoont die betrekking hebben op vochtschade;
- een combinatie van meerdere gebreken van categorie I : de gebreken van categorie I vervullen een knipperlichtfunctie voor de potentiële verslechtering van een woning. Het reglement voorziet in een

beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest naar 5 jaar indien de woning 4 gebreken van categorie I vertoont;

- woningen die nog niet voldoen aan de dubbelglasverplichting: vanaf 1 januari 2023 is een woning niet meer conform louter op basis van het niet voldoen aan de dubbelglasverplichting. De dubbelglasverplichting geldt enkel voor de leefruimtes, keukens, slaapkamers en badkamers van een woning. De woning voldoet ook aan de dubbelglasnorm als de energiescore lager ligt dan de grenswaarde die de Vlaamse Regering heeft vastgesteld. Die grenswaarden zijn 600 kWh/m<sup>2</sup> voor een open bebouwing, 550 kWh/m<sup>2</sup> voor een halfopen bebouwing, 500 kWh/m<sup>2</sup> voor een gesloten bebouwing en 400 kWh/m<sup>2</sup> voor een appartement. Het reglement voorziet in een beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest tot en met 31 december 2022 indien de woning niet voldoet aan de dubbelglasverplichting.

Op het lokaal woonoverleg van 20/10/2020 werd het voorstel om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken positief geadviseerd.

De bevoegde schepen, de huisvestingsambtenaar, een aantal raadsleden en de adviseur Wonen en Energiebeleid voor Solva komen tussen.

### **Stemmen**

Met algemene stemmen

### **BESLIST:**

Artikel 1. De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar indien:

- de woning gebreken vertoont die betrekking hebben op vochtschade en/of,
- de woning 4 gebreken van categorie I vertoont.

Artikel 2. Voor conformiteitsattesten afgeleverd voor 1 januari 2023 wordt de geldigheid van het attest beperkt tot en met 31 december 2022 indien de woning niet voldoet aan de dubbelglasverplichting.

Artikel 3. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021.

De Gemeenteraad

**getekend Koen Codron**  
algemeen directeur

**getekend Peter Lagaert**  
voorzitter

Voor eensluidend afschrift op 17 december 2020

**Koen Codron**  
algemeen directeur

**Peter Lagaert**  
voorzitter