

## STAD AARSCHOT

### UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 08 oktober 2020

<b>Aanwezig: Gwendolyn Rutten, Burgemeester-voorzitter</b> <b>Bert Van der Auwera, Nicole Van Emelen, Annick Geyskens, Gerry Vranken, Isabelle Dehond, Geert Schellens, schepenen</b> <b>André Peeters, Monique Swinnen, Kurt Lemmens, Betty Kiesekoms, Nico Creces, Mattias Paglialunga, Nele Pelgrims, Bart Dehaes, Julia Mellaerts, Leo Janssens, Ronny De Ryck, Koen Nijs, Thomas Salaets, Cindy Symons, Marleen Verhaegen, Wendy De Rijck, Dries Vandenbroeck, Petra Vanlommel, Stef Van Calster, Hannelore Castelein, Bart Den Hondt, Martine Verlinden, Gemeenteraadsleden</b> <b>Christi Van Calster, Algemeen directeur</b>		
<b>Dossierbeheerder:</b>	<b>Vernelen Jana</b>	<b>Art. nr. en omschrijving:</b>
<b>Dienst/referte:</b>	<b>Ruimtelijke ordening en stedenbouw</b>	
<b>Budgethouder:</b>	<b>GR</b>	
<b>Onderwerp: Herziening gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest</b>		

De gemeenteraad,

#### Regelgeving

- o het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017, zoals gewijzigd en de bijhorende besluiten en omzendbrieven van de Vlaamse regering;
- o de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- o het bestuursdecreet van 07.12.2018;
- o het besluit van de Vlaamse Regering van 30.03.2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de lokale en de provinciale besturen;
- o het decreet van 15.07.1997 over de Vlaamse Wooncode;
- o het decreet van 29.03.2003 over de wijziging van diverse decreten over woningkwaliteitsbewaking;
- o het besluit van de Vlaamse regering van 12.07.2013 over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, hierna het kwaliteitsbesluit;
- o het ministerieel besluit van 29.07.2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen;
- o het optimalisatiedecreet van 20.03.2019;
- o het besluit van de Vlaamse regering van 24.05.2019 betreffende woningkwaliteitsbewaking;
- o het decreet van 01.06.2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- o het besluit van de gemeenteraad van 12.09.2019 inzake de vaststelling van het reglement inzake het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest.

#### Feiten, context en motivering

Overwegende dat

- o de gemeente via het intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid 'Wonen aan de Demer' inzet op de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- o de stad 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;
- o een conformiteitsattest standaard 10 jaar geldig is;
- o in deze termijn de kwaliteit van de woning, onder andere door slijtage, gebruik en slecht onderhoud, sterk achteruit kan gaan;
- o het optimalisatiedecreet van 20.03.2019 en het besluit van de Vlaamse regering van 24.04.2019 op 01.01.2021 in werking treden en huidige weging met strafpunten plaats zal maken voor een indeling van de gebreken in drie categorieën: Categorie I: "kleine gebreken" die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken, categorie II: "ernstige gebreken" die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. De woning is ongeschikt, categorie III: ernstige gebreken die "mensonwaardige levensomstandigheden" veroorzaken of die een "direct gevaar" vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. De woning is ongeschikt en onbewoonbaar.
- o vanaf 01.01.2020 woningen die niet voldoen aan de dakisolatienorm geen conformiteitsattest meer kunnen bekomen;
- o het niet voldoen aan de dubbelglasnorm in meer dan één woonlokaal vanaf 01.01.2023 onder categorie II "ernstig gebrek" valt en vanaf dan voldoende is om de woning ongeschikt te verklaren;
- o het huidige reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest van 12.09.2019 gebaseerd is op het huidige puntensysteem en een aanpassing inzake de wijzigingen vanaf 01.01.2021 noodzakelijk is;

- o het nog steeds 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.

### **Stemming**

**Goedgekeurd** met eenparigheid van stemmen.

### **BESLUIT:**

REGLEMENT OP HET BEPERKEN VAN DE GELDIGHEIDSDUUR VAN HET CONFORMITEITSATTEST

### **Hoofdstuk 1: Definities**

#### **Artikel 1**

Voor de toepassing van dit reglement 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 juli 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;*
  4. *Woonlokaal: leefruimte, kookruimte en slaapruimte;*
  5. *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.*

### **Hoofdstuk 2: Beperkingsgronden**

#### **Artikel 2**

*De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar wanneer er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" 2 gebreken worden vastgesteld.*

#### **Artikel 3**

*De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 3 jaar wanneer er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" 3 gebreken of meer worden vastgesteld.*

#### **Artikel 4**

*De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 1 jaar wanneer er in het technisch verslag in de categorie I "klein gebrek" minstens 1 gebrek onder de noemer "vochtschade" wordt vastgesteld.*

#### **Artikel 5**

*De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 31.12.2022 wanneer volgens het technisch verslag de woning niet de vereiste dubbele beglazing bezit en dit in de rubriek 'ramen en deuren' aangekruist werd als categorie I "klein gebrek".*

#### **Artikel 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.*

### **Hoofdstuk 3: Inwerkingtreding en uitreiking**

#### **Artikel 7**

*Dit reglement treedt in werking op 01.01.2021 en vervangt het besluit van 12.09.2019 betreffende de vaststelling van het reglement inzake het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest.*

**Artikel 8**

*De geldigheidsduur van conformiteitsattesten, afgeleverd voor de inwerkingtreding van dit reglement, blijft ongewijzigd.*

**Artikel 9**

*Het conformiteitsattest wordt gratis afgeleverd.*

**Artikel 10**

*Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de Vlaamse Minister van Wonen.*

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De algemeen directeur,  
Christi Van Calster

De voorzitter,  
Gwendolyn Rutten

Voor eensluidend uittreksel.

De algemeen directeur,  
Christi Van Calster

De burgemeester,  
Gwendolyn Rutten