



**BESLUIT**  
**GEMEENTERAAD**  
**DONDERDAG 26 NOVEMBER 2020**

**Aanwezig:** Lieven Vernailen, voorzitter  
Jo Fonck, burgemeester  
Jan De Nul, Marnick Vaeyens, Yves De Smet, Alberic Sergooris,  
Andy Depetter, Sofie Renders, schepenen  
Marleen Van der Hoeven, Kristof Slagmulder, Simonne De Leeuw,  
Christel De Bruecker, Geert Van Schelvergem, Ingrid Temmerman,  
Geert Van Cauter, Joris Vercammen, Greta Verhoeven,  
Hedwig Jacobs, Linda Van de Perre, Jan Vanbegin,  
Okitokandjo Chancelvie, Sofie Depuydt, Johan Duyck,  
Geert De Cock, Shahla Bagheri, Inge Ranschaert, raadsleden  
Jimmy Geeraerts, algemeen directeur

**Verontschuldigd/Afwezig:** Danny Bourgeois, raadslid

Openbare zitting

**19. Goedkeuring reglement beperking geldigheidsduur conformiteitsattest**

**Motivering**

**Aanleiding**

Het recht op een behoorlijke huisvesting is een basisrecht voor iedereen.

Dit impliceert dat ieders woning

- van goede kwaliteit is
- in een behoorlijke woonomgeving ligt
- tegen een betaalbare prijs ter beschikking gesteld wordt.

Elke gemeente heeft de opdracht om te waken over de woonkwaliteit. Hiertoe heeft de Vlaamse Codex Wonen een aantal minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vastgelegd.

Het conformiteitsattest draagt er toe bij dat verhuurde en te huur aangeboden woningen ten minste voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Het is een kwaliteitslabel dat de verhuurder kan voorleggen aan de huurder bij de start van de huurovereenkomst. Met de invoering van een conformiteitsattest kunnen we als lokaal bestuur proactief optreden op het vlak van woningkwaliteit en de strijd tegen huisjesmelkers opvoeren. Het is een signaal aan de burgers: hun welzijn en woonsituatie zijn voor ons bestuur belangrijk.

## Argumentatie

Om de woonkwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren en om dit te kunnen handhaven, kiest het lokaal bestuur Denderleeuw ervoor om een conformiteitsattest verplicht te maken voor alle wooneenheden die verhuurd worden op haar grondgebied. Door het conformiteitsattest gefaseerd verplicht te maken voor alle verhuringen op grondgebied Denderleeuw, is het lokaal bestuur er zeker van dat na bepaalde tijd de woonkwaliteit van het woningpatrimonium kwalitatief in orde is.

Om deze actie uit te voeren, dienen er 4 reglementen opgesteld te worden.

- Een **verordening** verplicht conformiteitsattest bepaalt dat de woning conform moet zijn bij aanvang van het huurcontract.  
Om het haalbaar en overzichtelijk te houden wordt gekozen voor een combinatie van nieuwe inhuurnemingen of tehuurstellingen en bouwjaar van de woningen. Men start met de oudste woningen, men kan veronderstellen dat deze op vlak van woonkwaliteit de meeste problemen zouden kunnen vertonen.
- In sommige gevallen is het wenselijk de **geldigheidsduur** van het conformiteitsattest te **beperken**.  
Bij bepaalde gebreken kan immers verwacht worden dat de woning geen 10 jaar aan de woonkwaliteitsvereisten zal voldoen, terwijl er wel een conformiteitsattest voor die periode wordt afgeleverd (vb bij vochtproblemen). Door de geldigheidsduur te beperken in de tijd, is de eigenaar genoodzaakt zijn pand in goede staat te onderhouden en verbeteringswerken door te voeren.
- Binnen de regelgeving bedraagt de maximale kostprijs die kan aangerekend worden voor het behandelen van een aanvraag van een CA €90 per onderzoek.  
Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan verhaald worden op de eigenaars middels een **retributie**.  
Een aanvraag conformiteitsattest zal resulteren in een weigering of het afleveren van een conformiteitsattest.
- De gemeente wil de woonkwaliteit op de private huurmarkt verbeteren. Eigenaar-verhuurders die geen geldig conformiteitsbewijs hebben, zullen **belast** worden. Woningen die niet voldoen aan de minimale veiligheids- en comforteisen maken dat hun bewoners zijn gehuisvest in slechte omstandigheden. Dat heeft een negatieve invloed op hun welzijn. Mensen van wie het welzijn onder druk komt, hebben meer gezondheidsproblemen en hebben vaker nood aan begeleiding, ook van gemeentelijke diensten.  
Met het verplicht conformiteitsattest willen we de eigenaar-verhuurder aanzetten de huurwoning in orde te brengen met de minimale veiligheid- en gezondheidsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Aan de invoering van het verplicht conformiteitsattest gaat een periode vooraf, waarbinnen huiseigenaars vrijwillig én gratis conformiteitsattest kunnen aanvragen; en waarbinnen volop wordt ingezet op communicatie met en sensibilisering van eigenaars.

De bestaande initiatiefrechten van huurder, eigenaar of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen blijven onverminderd bestaan.

Dit reglement behandelt het luik van de invoering van een reglement waarbij de geldigheidsduur van de afgeleverde conformiteitsattesten beperkt wordt in de tijd.

De Vlaamse Codex Wonen 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 gemeente Denderleeuw een activiteit in het

subsidiedossier intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. De gemeente Denderleeuw maakt deel uit van het IGS-project lokaal woonbeleid Denderleeuw-Haaltert-Ninove 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 1 oktober 2020 werd het voorstel om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken positief geadviseerd.

## **Regelgeving**

---

### **Bevoegdheid**

Decreet Lokaal bestuur, artikel 40 en 41

### **Juridische grond**

Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.351, 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

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende de retributie op het behandelen van een aanvraag van een conformiteitsattest

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende de belasting op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende het invoeren van het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

## Stemming

---

Met eenparigheid van stemmen

## Besluit

---

### 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 besluit treedt in werking op 1 januari 2021 en zal bekend gemaakt worden volgens de bepalingen van art. 285 en 286 van het decreet Lokaal bestuur (publicatie lijst, besluit en inhoud op webtoepassing).

De toezichthoudende overheid zal in kennis worden gesteld volgens de bepalingen van art. 330 van het decreet Lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad,

Jimmy Geeraerts  
algemeen directeur

Lieven Vernailen  
voorzitter

Voor eensluidend afschrift:

Jimmy Geeraerts  
algemeen directeur

Lieven Vernailen  
voorzitter

