

GEMEENTE 8980 ZONNEBEKE

GEMEENTERAAD VAN 14 DECEMBER 2020

Aanwezig: Dirk Sioen: Burgemeester;
Nele Dejonghe: Voorzitter gemeenteraad;
Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman,
Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere: Schepenen;
Johan Demonie, Frans Deleu, Sophie Vangheluwe, Marc Verstraete,
Thijs D'Alleine, Annelies Vancoillie, Jan Desmet, Luk Hoflack,
Hannelore Blondeel, Maxim Vermeeren, Franky Gryson,
Franky Bryon, Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six,
William Doom: Raadsleden;
Alain Wyffels: Algemeen Directeur

Afwezig:
Verontschuldigd:

*Dossierbeheerder: Annelies Hommez
Nummer punt: 27991*

Gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten - Ter beslissing

Bevoegdheid

Artikel 40 van het decreet lokaal bestuur.

Naam schepen: Ingrid Vandepitte
Bevoegd voor: huisvesting
Naam behandelend ambtenaar(en): Annelies Hommez

Wetgeving

- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Het Vlaamse Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013
- Vlaamse Codex Wonen

Documenten en voorgeschiedenis

- De gemeente zet via de intergemeentelijke samenwerking Woondienst Zonnebeke - Langemark- Poelkapelle in op de kwaliteit van het huurpatrimonium.
- Een conformiteitsattest heeft een standaard geldigheidsduur van 10 jaar. De Vlaamse Wooncode voorziet echter in de mogelijkheid dat de gemeenteraad deze geldigheidsduur beperkt.
- De gemeenteraadsbeslissing van 9 oktober 2017 om de geldigheidsduur van de conformiteitsattesten te beperken tot 5 jaar.

- De gemeenteraadsbeslissing van 18 oktober 2019 om de geldigheidsduur in bepaalde gevallen te beperken (vocht, toestellen type B, enkel glas). In de overige gevallen is het conformiteitsattest 10 jaar geldig.

Financieel

- Niet van toepassing

Visum

Advies van de dienst en motivatie

- Het decreet van 29 maart 2019 wijzigt de drie modellen van technische verslagen vanaf 1 januari 2021. Er wordt niet meer gewerkt met strafpunten in de technische verslagen, maar wel met drie categorieën van gebreken:
 - o Categorie I: zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
 - o 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;
 - o 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.
- Aangezien in het gemeentelijke reglement dd. 18 oktober 2019 sprake is van strafpunten, is het nodig dit reglement aan te passen.
- Het is aangeraden om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in volgende situaties verder te beperken.
 - o Vanaf 4 gebreken categorie I: dit duidt op een woning waar er meerdere gebreken zijn. Deze gebreken kunnen verslechteren en worden dus best op kortere termijn opgevolgd.
 - o Aanwezigheid kachels en verwarmingstoestellen type B: dit duidt op een verhoogd risico op CO-vergiftiging.
 - o Vochtproblemen (opstijgend, doorslaand, insijpelend en/of condenserend vocht): aanwezigheid van vocht kan op termijn schade toebrengen aan de woning en kan schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners
 - o Tot 2023 bij enkel glas: vanaf 2023 is dubbel glas verplicht in huurwoningen.
- Door de geldigheidsduur van het conformiteitsattest van deze woningen te beperken, stimuleer je de eigenaars om regelmatig de kwaliteit van hun huurwoning op te volgen en in orde te brengen.
- Woningen waarvoor een conformiteitsattest met beperkte geldigheidsduur werd afgeleverd, worden opgevolgd: bij verval van het conformiteitsattest, wordt een nieuwe conformiteitscontrole uitgevoerd.

Stemming

<i>Aantal ja stemmen</i>	<i>23</i>	<i>Dirk Sioen, Nele Dejonghe, Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman, Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere, Johan Demonie, Frans Deleu, Sophie Vangheluwe, Marc Verstraete, Thijs D'Alleine, Annelies Vancoillie, Jan Desmet, Luk Hoflack, Hannelore Blondeel, Maxim Vermeeren, Franky Gryson, Franky Bryon,</i>
--------------------------	-----------	--

*Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six,
William Doom*

Aantal nee stemmen 0
Aantal onthoudingen 0

Besluitvorming

- De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is afhankelijk van de resterende gebreken zoals vastgesteld in het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek.
 - Indien het technisch verslag minimaal 4 gebreken van categorie I vermeldt, is het conformiteitsattest 5 jaar geldig.
 - Indien het technisch verslag een gebrek bevat met betrekking tot opstijgend vocht, doorslaand vocht, condenserend vocht en/of insijpelend vocht, is het conformiteitsattest 5 jaar geldig.
 - Bij de aanwezigheid van een toestel type B (ketels, kachels, verwarmingstoestellen of waterverwarmer), is het conformiteitsattest 5 jaar geldig.
 - Indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat er enkel glas aanwezig is, dan is het conformiteitsattest geldig tot ten laatste 31/12/2022.
 - In de andere gevallen is het conformiteitsattest 10 jaar geldig.
- De geldigheidsduur van eerder uitgereikte conformiteitsattesten blijft onveranderd.
- Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur.
- Het reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 18 oktober 2019 wordt opgeheven op 31/12/2020.
Het voorgestelde reglement treedt in voege vanaf 1 januari 2021.
- Het reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.
- Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan:
 - Financieel Directeur en de financiële dienst
 - diens Omgeving – wonen.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen Directeur
(get) A. Wyffels

Voorzitter gemeenteraad
(get) N. Dejonghe

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Algemeen Directeur

Voorzitter gemeenteraad

A. Wyffels

N. Dejonghe