

**Gemeenteraad**  
**18 december 2017**

### **Wonen, leven & ondernemen – Verordening verplicht conformiteitsattest**

**aanwezig** Odette VAN HAMME, voorzitter van de gemeenteraad;  
Koen LOETE, burgemeester;  
Freddy DEPUYDT, Christophe DE WAELE, Dirk VAN DE VELDE, Ann VAN DEN DRIESSCHE, Rita DE CONINCK,  
Bob D'HAESELEER, schepenen;  
Danny SMESSAERT; schepen/voorzitter OCMW zonder stemrecht;  
Janvier BUYSSE, Marc WINDEY, Luc VANDEVELDE, Lutgarde DE JAEGER, Caroline D'AUBIOUL, Filip LECOMPTE,  
Wilfried VAN KERREBROECK, Michel DE SUTTER, Gertjan BLOMME, Tineke VERSTRAETE, Rudi DESMET, Paul  
VERSTRAETE, Filip SMET, Rita GYSELS, Ann EGGERMONT, Hilde LAMPAERT, Peter DE GRAEVE, Sofie  
VERMEULEN en Janick SMESSAERT, gemeenteraadsleden;  
Meike VAN GREMBERGEN, stadssecretaris

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 42 van het gemeentedecreet ;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen, in het bijzonder artikels 6 t.e.m. 11;

Gelet op het decreet van 1 juni 2012 over de beveiliging van woningen door optische rookmelders;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

Gelet op het besluit van de burgemeester van 15 januari 2016 tot aanduiding en machtiging van conformiteitsonderzoekers;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 29 maart 2016 over de geldigheidsduur van conformiteitsattesten;

Overwegende dat het opportuun is om een huishoudelijk reglement voor het afleveren van een verplicht conformiteitsattest voor huur- en kamerwoningen vast te stellen;

Overwegende dat het verplicht conformiteitsattest gefaseerd wordt ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen na de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen;

Overwegende dat een woning niet verhuurd of ter beschikking mag gesteld worden als ze niet voldoet aan de vereisten en normen zoals bepaald in art. 5 van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat stad Eeklo de voorbeeldfunctie van publieke besturen en semipublieke rechtspersonen wil versterken in het (onder)verhuren van woningen of kamers die voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat stad Eeklo het conformiteitsattest gratis aflevert;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;



**BESLISSING:**

**Artikel 1**

De verordening verplicht conformiteitsattest wordt goedgekeurd zoals het als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

**Artikel 2**

Deze verordening treedt in werking na de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen  
stadssecretaris

Odette Van Hamme  
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:  
voor de burgemeester,  
de stadssecretaris  
(art. 126 nieuwe gemeentewet)



## **Wonen, leven & ondernemen – Verordening verplicht conformiteitsattest**

### **Artikel 1 - definities**

1° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen;

2° Woning: zoals omschreven in artikel 2, §1, 31° van de Vlaamse Wooncode;

3° Kamer: zoals omschreven in artikel 2, §1, 10°bis van de Vlaamse Wooncode;

4° Vlaamse besturen:

- a. de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
- b. de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
- c. de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
- d. de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
- e. de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
- f. de polders vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
- g. de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporeliën van de erkende erediensten;

5° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- a. hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
- b. hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:
  - een administratief toezicht;
  - een toezicht op de aanwending van de werkmiddelen;
  - de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

6° Conformiteitsattest: zoals omschreven in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode;

7° Nieuwe woning: een volledig nieuw gebouwde woning die na 1 januari 2018 is opgericht.

### **Artikel 2 - doel**

Het doel van deze verordening bestaat erin dat stad Eeklo er via het verplichten van het conformiteitsattest wil toe bijdragen dat verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen ten minste voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode.

### **Artikel 3 – toepassing**

§1 Voor elke woning die als hoofdverblijfplaats te huur of ter beschikking gesteld wordt, dient voor de woning een geldig conformiteitsattest aanwezig te zijn. Ook de woningen die verhuurd of ter beschikking gesteld worden door stad Eeklo, OCMW, SVK en MBV vallen onder deze verordening.

§2 Deze verordening is enkel van toepassing op woningen en kamers gelegen op het grondgebied van stad Eeklo.

§3 Nieuwe woningen worden na de eerste ingebruikname 15 jaar vrijgesteld van dit reglement.

#### **Artikel 4 – invoering**

Het verplicht conformiteitsattest wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf het in werking treden van deze verordening volgens onderstaand schema:

- 2018 – 2020: alle nieuwe verhuringen van woningen van 50 jaar en ouder (bouwjaar 1968 en vroeger);
- 2021 – 2022: alle nieuwe verhuringen van woningen van 35 jaar en ouder;
- 2023 – 2024: alle nieuwe verhuringen van woningen van 30 jaar en ouder;
- 2025: alle nieuwe verhuringen van woningen.

Het conformiteitsattest wordt verplicht ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen van woningen, verhuurd of ter beschikking gesteld door het OCMW of een sociale huisvestingsmaatschappij en dit ongeacht de ouderdom van de woning.

#### **Artikel 5 – procedure**

De aanvraag tot controle van de woning of kamer en de procedure zelf dienen te gebeuren volgens de voorschriften van de Vlaamse Wooncode.

De burgemeester neemt binnen de zestig dagen na de datum van het verzoek een beslissing over de afgifte van het conformiteitsattest, na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 5, § 4 van de Vlaamse Wooncode.

Als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de hierboven gestelde termijn, wordt het conformiteitsattest stilzwijgend afgeleverd. In dit geval heeft het conformiteitsattest een geldigheidsduur van maximum 3 jaar.

#### **Artikel 6 – voorwaarden voor afgifte CA**

Er kan enkel een CA uitgereikt worden als de woning of de kamer aan volgende voorwaarden voldoet:

- \* er worden minder dan 15 strafpunten vastgesteld via het technische woningonderzoek;
- \* een woning voldoet aan de rookmelderverplichting van 1 juni 2012;
- \* de woning is niet onbewoonbaar.

Voor kamers gelden bijkomend de bepalingen zoals opgenomen in het politiereglement onder hoofdstuk 5 – afdeling 4.

#### **Artikel 7 – geldigheidsduur en kwaliteitslabel**

De geldigheidsduur van een CA is als volgt vastgesteld:

- 10 jaar geldig als de woning 8 strafpunten of minder scoort;
- 5 jaar geldig als de woning 9 tem 14 strafpunten scoort;
- 3 jaar geldig als de woning ten minste 3 strafpunten scoort voor gebreken met betrekking tot opstijgend vocht, doorslaand vocht en/of insijpelend vocht.
- 3 jaar geldig als het conformiteitsattest stilzwijgend wordt afgeleverd.

Strafpunten toegekend omwille van de steilte van een trap worden niet meegerekend in kader van de geldigheidsduur van het CA. Andere veiligheidsgebreken aan een trap worden wel meegerekend.

Naargelang de geldigheidsduur van het CA ontvangt de verhuurder een kwaliteitslabel in de vorm van een elektromagnetische raamsticker.



10 jaar geldig



5 jaar geldig



3 jaar geldig

### **Artikel 8 – verval van het conformiteitsattest**

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- \* er worden aan de woning ingrijpende renovatiewerkzaamheden uitgevoerd;
- \* de burgemeester heeft de woning ongeschikt, onbewoonbaar en/of overbewoond verklaard (het attest heeft geen rechtskracht meer zodra terzake een besluit is getroffen) volgens artikel 15 van de Vlaamse Wooncode of volgens artikel 135 van de nieuwe gemeentewet;
- \* de geldigheidstermijn is verstreken;
- \* er wordt een proces verbaal opgesteld door de Vlaamse Wooninspectie.

### **Artikel 9 – kostprijs van het conformiteitsattest**

De afgifte van het conformiteitsattest en het bijhorende kwaliteitslabel is gratis.

### **Artikel 10 – beroepsprocedure**

Als er geen beslissing is gevallen binnen de termijn van zestig dagen kan de verzoeker na het verstrijken van de termijn of binnen de dertig dagen na ontvangst van de weigering een conformiteitsonderzoek aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar van het Agentschap Wonen Vlaanderen. De gewestelijk ambtenaar zal dan het conformiteitsonderzoek uitvoeren en het conformiteitsattest afleveren of weigeren.

### **Artikel 11 – inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en de Vlaamse minister van Wonen.

### **Artikel 12 – kennisgeving toezicht**

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

