

## **Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 19 maart 2026**

<b>Aanwezig:</b>	Bruno Peeters, Voorzitter gemeenteraad Kurt Ryon, Burgemeester Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Geert Storms, Hannelore Velaerts, Schepenen Sandra Ceuleers, Werner Vanderborght, Yvette Van Daele, Conny Pelgrims, Johan Heymans, Elke Van Doren, Ruud Dirxx, An Dumonceau, Alen Cilic, Sarah Dewinter, Kabil Baldemir, Mohamed Daoudi, Gilbert Jaspers, Raadsleden Heidi Abeloos, Algemeen directeur
<b>Verontschuldigd:</b>	Liesbeth Schoevaerts, Raadslid Theo Wauters, Raadslid Matthew Vanderoel, Raadslid, Op vakantie.
<b>Afwezig:</b>	

---

### **(Retributie)reglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek en het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest**

#### Feiten, context en argumentatie

Sinds 1 juni 2024 mogen gemeenten een vergoeding vragen voor conformiteitsonderzoeken op verzoek, zoals bepaald in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW).

Dit geldt onder meer voor:

- het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest (art. 3.7, §1 VCW);
- Een melding van herstel binnen een procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring (art. 3.12 VCW);
- een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure (art. 3.10, derde lid VCW).

Er mag geen vergoeding gevraagd worden voor onderzoeken:

- na een melding in het kader van artikel 3.10, eerste lid VCW);
- of na een verzoek tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring (art. 3.13 VCW).

De gemeente mag een retributie heffen per onderzoek per individuele woning. Een hercontrole geldt als een afzonderlijk onderzoek en een kamer geldt als een individuele (niet-zelfstandige) woning.

De retributie is beperkt tot de werkelijke kost van het onderzoek en bedraagt maximaal 200 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en deze indexatie is reeds gebeurd op 1 januari 2025 en op 1 januari 2026.

De werkelijke kostprijs ligt hoger dan het maximumtarief, aangezien elk onderzoek een volledige controle omvat, inclusief administratieve verwerking. Gemiddeld neemt dit proces zes uur in beslag.

De woonmaatschappij is vrijgesteld van vergoeding bij nieuwe inhuurnames, zoals voorzien in het afsprakenkader. Daarnaast voorziet de gemeente een bredere vrijstelling voor de woonmaatschappijen; gelet op hun publieke opdracht en beperkte middelen is het niet wenselijk hen financieel te belasten voor conformiteitsonderzoeken. Het opleggen van een vergoeding zou hun sociale werking ondermijnen. □□

#### Beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten

De gemeente maakt deel uit van de □ Interlokale Vereniging □ Woonwinkel □ Noord. □ Het activiteitenpakket van het project bevat het conformiteitsattest (CA) beperken in tijd □ als eigen initiatief (2026-2031) zoals vermeld in artikel 2.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit is een verderzetting □ uit het subsidiedossier (2019-2025) waar de gemeente koos voor

de aanvullende activiteit 2\_3, het Conformiteitsattest (CA) beperken in tijd krachtens artikel 3.9, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Door het voeren van een preventief woningkwaliteitsbeleid streeft de gemeente naar een kwaliteitsvoller patrimonium dat zich aanpast aan de wijzigende regelgeving. De gemeente kan de geldigheidsduur van het conformiteitsattest – standaard tien jaar – beperken. Hierin kan de gemeente gaan differentiëren naar keuze. Wonen in Vlaanderen past de beperking van de geldigheidsduur ook toe als zij een CA aflevert op het grondgebied van de gemeente.

Indien een woning voldoet aan de minimale normen volgens de Vlaamse Codex Wonen 2021, levert de gemeente een gratis conformiteitsattest af aan de houder van het zakelijk recht.

De gemeenteraad van 10/12/2020 besliste reeds om het CA te beperken in bepaalde situaties:

- 5 jaar indien het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I vermeldt;
- Indien op 31/12/2022 niet voldaan aan de dubbelglasnorm vervalt het conformiteitsattest.

Voor de overige blijft het 10 jaar geldig.

Evaluatie:

Jaartal	Aantal afgeleverde CA's	Aantal CA's beperkt in duurtijd
2023	3	1
2024	16	5
2025	14	5

De meeste technische verslagen vermelden geen gebreken, wat erop wijst dat eigenaars doorgaans ook de gebreken van categorie I aanpakken. Gebreken van categorie I leiden niet automatisch tot ongeschiktheid, tenzij er meer dan zes zijn. In dat geval wordt minstens één gebrek als categorie II beschouwd, wat wel aanleiding geeft tot ongeschiktheid. Categorie III gebreken wijzen op onbewoonbaarheid.

Hoewel het beperkt voorkomt dat een woning vier tot zes gebreken van categorie I heeft, blijft een beperkte geldigheidsduur van vijf jaar aangewezen. Dergelijke gebreken kunnen immers evolueren naar ernstigere problemen. Door het CA te beperken in duur, wordt de woningkwaliteit beter opgevolgd. Eigenaars worden tijdig aangeschreven om een nieuw attest aan te vragen.

Vochtproblemen komen vaak voor en worden niet altijd grondig aangepakt. Vocht kan structurele schade veroorzaken en vormt een gezondheidsrisico voor bewoners. Daarom wordt de geldigheidsduur beperkt tot maximaal vijf jaar wanneer het technisch verslag een gebrek van categorie I vermeldt in één van de volgende onderdelen:

- 101: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – insijpelend vocht
- 111: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) – opstijgend vocht/doorslaand vocht
- 131: onderste (draag)vloer(en) – vochtschade
- 151: binnenwanden – opstijgend vocht

Ook bij de aanwezigheid van kachels en verwarmingstoestellen type B wordt de geldigheidsduur beperkt tot vijf jaar. Deze toestellen brengen een verhoogd risico op CO-vergiftiging met zich mee, zeker wanneer verluchttingsopeningen worden afgesloten of onderhoud uitblijft.

Sinds 1 januari 2025 wordt in technische verslagen rekening gehouden met de nieuwe energienorm, die vanaf 2030 stapsgewijs wordt aangescherpt. Woningen die tegen de deadlines niet voldoen aan het vereiste EPC-label, krijgen een gebrek van categorie II en kunnen ongeschikt verklaard worden. In dat geval kan geen conformiteitsattest worden afgeleverd. Voor gesloten bebouwing en appartementen gelden strengere normen, gezien hun lagere warmteverliesoppervlakte.

Elke open en halfopen bebouwing moet

- vanaf 2030 minimum label E halen;
- vanaf 2035 minimum label D halen;
- vanaf 2040 minimum label C halen.

Elke rijwoning en appartement moet

- vanaf 2030 minimum label D halen;
- vanaf 2035 minimum label C halen.

Om te anticiperen op deze verstrengde energienorm wordt de geldigheidsduur van het CA afgestemd op het jaartal waarin een beter EPC-label verplicht wordt. De beoordeling gebeurt op basis van het meest recente EPC–attest in VLOK (Vlaams Loket Woningkwaliteit). Indien geen attest beschikbaar is, wordt dit opgevraagd bij de houder van het zakelijk recht.

Wanneer er minstens 2 risicofactoren van de eerste drie situaties, (meer dan vier gebreken categorie I, vochtproblemen en een onveilige verwarming), wijst dit op een verzwakte woonkwaliteit. In dat geval wordt de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt tot maximaal drie jaar, zodat de situatie sneller kan worden opgevolgd.

#### Juridische overwegingen

- Art. 40 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen met latere wijzigingen.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 over de minimale energienorm voor woningen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 over de vergoeding van het conformiteitsonderzoek.
- Het besluit van de gemeenteraad van 19/06/2025 waarbij de deelname aan de interlokale vereniging 'Woonwinkel Noord', goedkeuring subsidiedossier 2026-2031 werd goedgekeurd en kennis werd genomen van de voorlopige begroting.
- Gemeenteraadsbeslissing van 10/12/2020 over beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten.
- Afsprakenkader van 23/02/2026 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij (rechtsopvolger van het sociaal verhuurkantoor) door een eigenaar met het oog op nieuwe inhuurname.

#### **Besluit:**

#### **Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.**

De gemeenteraad keurt het (retributie)reglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek en het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest goed. Het reglement maakt integraal deel uit van dit besluit en wordt als bijlage toegevoegd.

Namens de raad

Heidi Abeloos  
Algemeen directeur

Bruno Peeters  
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

[SIG01]

[SIG02]

[VERIFY]