



---

## UITTREKSEL UIT DE GEMEENTERAAD VAN 16 december 2025

Aanwezigen: Tom TROCH, voorzitter

Nadia SMINATE, burgemeester

Gerda VERHULST, Bart VAN DOREN, Greet ILEGEMS, Wout Van Esbroeck, schepenen  
Patrick BOGAERTS, Jana Claessens, Anita De Borger, Cindy De Saeger, Lien Eeckelaers,  
Sanne EECKELERS, Kim FERTINEL, Conny MOONS, Veerle PAS, Guido Robberechts, Ruth  
Schelfhout, Eveline Sprangh, Koen VANHOOF, Gert VAN ASSCHE, Els VAN DEN BROECK,  
Mark VERBRUGGEN, gemeenteraadsleden  
Henk VERTONGHEN, algemeen directeur

Verontschuldigd Hilde De Bondt, Jozef De Borger, Evelyn Kegels, gemeenteraadsleden

---

### **GOEDKEURING VAN HET RETRIBUTIEREGLEMENT VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERGOEDING VOOR EEN CONFORMITEITSONDERZOEK EN HET BEPERKEN VAN DE GELDIGHEIDSDUUR VAN HET CONFORMITEITSATTEST**

#### Aanleiding en context

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 conformiteitsattest aflevert op het grondgebied van de gemeente. Na een evaluatie dient de beperkte geldigheidsduur van het conformiteitsattest te worden aangepast. De wijze en het bedrag van de vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek blijven ongewijzigd. 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.

#### Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- 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

- afsprakenkader van 3 september 2020 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
- beslissing van de gemeenteraad van 28 mei 2024 houdende bepaling van de vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek en over het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten
- beslissing van de gemeenteraad van 23 september 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel KLM"
- beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 1 december 2025 houdende goedkeuring van het retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten

### Motivering

De gemeenteraad besliste op 28 mei 2024 reeds om het conformiteitsattest 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.

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 zelden 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 conformiteitsattest 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 verluchtingsopeningen 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 rijwoningen en appartementen gelden strengere normen, gezien hun lagere warmteverliesoppervlakte.

Elke open en halfopen woning 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 conformiteitsattest 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 meerdere risicofactoren tegelijk aanwezig zijn, 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.

#### Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

#### Besluit

Enig artikel: De gemeenteraad keurt het reglement tot vaststelling van de vergoeding voor een conformiteitsonderzoek en het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest goed. Het reglement in bijlage maakt integraal deel uit van dit besluit.

Namens de gemeenteraad

algemeen directeur  
Henk VERTONGHEN

voorzitter  
Tom TROCH

Voor eensluidend afschrift

algemeen directeur  
Henk VERTONGHEN

voorzitter  
Tom TROCH

