

Openbare vergadering van donderdag 27 november 2025

- Aanwezig:** Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, burgemeester
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen
Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Wim ROBBERECHTS, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Ann DAAMEN, Erkut OVALI, Ann SELLESLAGH, Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Manon BAS, Eddie BOELENS, William DE BOECK, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Laurent VANBINST, gemeenteraadsleden

BEPERKEN VAN DE GELDIGHEIDSDUUR VAN CONFORMITEITSATTESTEN - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 56 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- 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 gemeenteraad van 28 augustus 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel Noord".
- Besluit van de gemeenteraad van 17 december 2020 over beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 december 2019 en 5 oktober 2020 inzake aanduiding woningcontroleurs.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 oktober 2025 inzake het voorleggen van het reglement aan de gemeenteraad.

- Afsprakenkader van 2 januari 2018 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij (rechtsoptvolger van het sociaal verhuurkantoor) door een eigenaar met het oog op nieuwe inhuurname.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De gemeente maakt deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel Noord. Het activiteitenpakket van het project bevat het conformiteitsattest (CA) beperken in tijd als aanvullende activiteit (2020-2025) en als eigen initiatief (2026-2031) zoals vermeld in artikel 2.13 van het Besluit 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 CA af aan de houder van het zakelijk recht.

De gemeenteraad van 17 december 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
2020	12	2
2021	13	2
2022	7	0
2023	22	1
2024	24	0

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 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 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 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 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.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest als volgt te beperken:

1. Het conformiteitsattest is maximaal vijf jaar geldig indien het technisch verslag vier tot zes gebreken van categorie I vermeldt.
2. Het conformiteitsattest is maximaal vijf jaar geldig indien het technisch verslag een gebrek vermeldt in één of meer van volgende categorieën:
 1. 101: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – insijpelend vocht;
 2. 111: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) – opstijgend vocht/doorslaand vocht;
 3. 131: onderste (draag)vloer(en) – vochtschade;
 4. 151: binnenwanden – opstijgend vocht.
3. Het conformiteitsattest is maximaal vijf jaar geldig bij aanwezigheid van kachels en verwarmingstoestellen van het type B.
4. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt afgestemd op het EPC-label en het type bebouwing:
 1. Open en halfopen woningen:
 1. EPC-label F: geldig tot 31 december 2029;
 2. EPC-label E: geldig tot 31 december 2034;
 3. EPC-label D: geldig tot 31 december 2039.
 2. Rijwoningen en appartementen:
 1. EPC-label E: geldig tot 31 december 2029;
 2. EPC-label D: geldig tot 31 december 2034.

Indien minstens twee van de bovenstaande situaties (punten 1 t.e.m. 3) gelijktijdig van toepassing zijn, wordt de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt tot maximaal drie jaar.

In alle andere gevallen blijft de standaard geldigheidsduur van het conformiteitsattest behouden op tien jaar.

Art. 2.

Deze bepalingen treden in werking op 1 januari 2026 en blijven van kracht tem. 31 december 2031. Ze zijn van toepassing op alle conformiteitsattesten die worden afgeleverd vanaf 1 januari 2026.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 19 december 2025

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad