

---

## **Zitting van maandag 15 december 2025**

### **Aanwezig**

Dirk Robberechts, voorzitter van de gemeenteraad

Mathias Diricx, burgemeester

Dirk Hermans, Edward De Wit, Jos Thomas, Else Vanden Broeck, schepenen

Renaat Huysmans, Hilde De Keersmaeker, Ann Van Rompaey, Lena Ghysels, Sonja Thielemans, Hendrik De Vleeschouwer, Hanne Lamberts-Van Assche, Daan De Doncker, Marie-Paule Van Aken, Luna Scheyvaerts, Els Scherps, Tom Van de Voorde, Conny Booghmans, Stefaan De Doncker, Raadsleden

Siebe Ruykens, algemeen directeur

### **Verontschuldigd**

Kris Teugels, raadslid

---

**Retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek op verzoek en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten 2026-2031 v1.0-beslissing - 2025/GR/380**

### **Aanleiding**

Retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek op verzoek.

### **Regelgeving**

Art. 56 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.

Besluit van de gemeenteraad van (25 augustus 2025) houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel KLM".

Gemeenteraadsbeslissing van 24 juni 2024 over betalend conformiteitsonderzoek.

Gemeenteraadsbeslissing van 30 november 2020 over beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten.

Afsprakenkader 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.

### **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).

In het kader van het goedgekeurde plan van aanpak binnen het subsidiekader 5.0 (gemeenteraad van 25 augustus 2025), werd gekozen voor de eigen initiatief: "Traject om de woningkwaliteit van huurwoningen te verhogen". Een belangrijk onderdeel hiervan is het promoten van het conformiteitsattest als instrument om de kwaliteit van huurwoningen te verbeteren.

Om eigenaars-verhuurders aan te moedigen vrijwillig een conformiteitsonderzoek aan te vragen, wordt het eerste conformiteitsonderzoek gratis aangeboden. Dit verlaagt de drempel en stimuleert preventieve kwaliteitsverbetering.

De uitvoering van een conformiteitsonderzoek omvat:

- een volledige technische controle ter plaatse;
- administratieve verwerking en rapportering;
- opvolging door de woonconsulent.

Gemiddeld neemt dit proces ongeveer zes uur in beslag per dossier. De inzet van een woningcontroleur en de administratieve afhandeling brengen substantiële kosten met zich mee voor de gemeente.

Momenteel bedraagt het tarief voor een hercontrole vanaf de tweede aanvraag 64,77 euro, wat niet in verhouding staat tot de werkelijke kostprijs. Deze ligt aanzienlijk hoger dan het huidige tarief én het voorgestelde maximumtarief van 200 euro per hercontrole. Zelfs bij deze verhoging wordt de reële kostprijs niet volledig gedekt, maar het biedt een meer realistische compensatie voor de gemeentelijke inspanningen.

Deze tariefaanpassing is dan ook noodzakelijk om:

- de dienstverlening duurzaam te kunnen blijven aanbieden;
- de werkdruk op gemeentelijke diensten te beheersen;
- het principe van kostendekkendheid beter te benaderen.

De woonmaatschappij is vrijgesteld van vergoeding bij nieuwe inhuurnames, zoals voorzien in het afsprakenkader. Daarnaast geldt een bredere vrijstelling: gezien 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 KLM. Het activiteitenpakket van het project bevat het conformiteitsattest (CA) beperken in tijd als aanvullende activiteit (2020-2025).

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 30 november 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	<input type="checkbox"/> Aantal afgeleverde CA's	<input type="checkbox"/> Aantal CA's beperkt in duurtijd
2020	1	0
2021	3	0
2022	5	0
2023	3	0
2024	5	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.

### **Stemming:**

Met 12 stemmen voor (Dirk Robberechts, Mathias Diricx, Dirk Hermans, Edward De Wit, Jos Thomas, Else Vanden Broeck, Ann Van Rompaey, Daan De Doncker, Marie-Paule Van Aken, Luna Scheyvaerts, Els Scherps, Conny Booghmans), 7 stemmen tegen (Renaat Huysmans, Hilde De Keersmaeker, Lena Ghysels, Sonja Thielemans, Hendrik De Vleeschouwer, Hanne Lamberts-Van Assche, Stefaan De Doncker), 1 onthouding (Tom Van de Voorde)

### **Besluit**

## **HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Artikel 1 Toepassingsgebied**

Met ingang van 1 januari 2026 en voor een termijn eindigend op 31 december 2031, wordt een retributie gevestigd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen.

Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- In het kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest bij elke hercontrole, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen. Enkel het eerste conformiteitsonderzoek is gratis;
- In het kader van een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen;
- In het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

In volgende gevallen is de houder van het zakelijk recht vrijgesteld van de vergoeding vermeld in artikel 4:

- Onderzoeken op basis van het afsprakenkader over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname;
- Wanneer het conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd voor de woonmaatschappij of Vlabinvest, gelet op hun publieke opdracht en beperkte financiële draagkracht. Deze vrijstelling is bedoeld om hun sociale werking niet te belemmeren;

### **Artikel 2 Definities**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: één van de volgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

2° conformiteitsattest: het attest bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van

2021;

3° entiteit: is een deel van een pand en kan een woonfunctie of niet-woonfunctie (bv. economische functie) hebben. Ze valt al dan niet samen met het pand en kan zelfstandig of niet zelfstandig zijn.

4° hercontrole: een controle die wordt uitgevoerd nadat uit het eerste conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning niet conform is.

5° houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

6° technisch verslag: het verslag dat een woningcontroleur in het kader van een conformiteitsonderzoek opstelt aan de hand van de modellen, zoals bedoeld in artikel 1.2, 132° Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

7° woningcontroleur: een natuurlijk persoon met bewijs van beroepskwalificatie, controleert of zelfstandige en niet-zelfstandige woningen voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Hiervoor doet de woningcontroleur een onderzoek ter plaatse, het zogenaamde conformiteitsonderzoek.

### **Artikel 3 Modaliteiten**

Het conformiteitsattest is standaard tien jaar geldig. In de volgende situaties wordt de geldigheidsduur beperkt:

1. Gebreken van categorie I: wanneer het technisch verslag tussen de vier en zes gebreken van categorie I vermeldt, is het conformiteitsattest maximaal vijf jaar geldig.

2. Vochtproblemen: het conformiteitsattest is maximaal vijf jaar geldig wanneer het technisch verslag een gebrek vermeldt in één of meer van de volgende categorieën:

- 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.

3. Verwarmingstoestellen type B: bij aanwezigheid van kachels of verwarmingstoestellen van type B, is het conformiteitsattest maximaal vijf jaar geldig.

4. Beperking op basis van EPC-label:

- Voor open en halfopen bebouwingen geldt de volgende beperking op de geldigheidsduur van het conformiteitsattest, afhankelijk van het EPC-label:
  - Tot 2030 bij EPC-label F
  - Tot 2035 bij EPC-label E
  - Tot 2040 bij EPC-label D
- Voor rijwoningen en appartementen binnen een groter geheel geldt:
  - Tot 2030 bij EPC-label E
  - Tot 2035 bij EPC-label D

Indien minstens twee van de eerste drie situaties hierboven vermeld tegelijk van toepassing zijn, wordt de geldigheid van het conformiteitsattest beperkt tot maximum drie jaar.

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege in de gevallen zoals bepaald in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit omvat onder meer:

- het uitvoeren van werkzaamheden aan de woning zoals bedoeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet;
- een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring;
- het opstellen van een proces-verbaal voor bepaalde woningkwaliteitsinbreuken;
- of wanneer blijkt dat de woning of kamer niet voldoet aan de stedenbouwkundige of vergunningsvoorwaarden

Conformiteitsattesten die onder de voorgaande reglementen werden afgeleverd met een beperkte geldigheidsduur, blijven geldig zolang zij voldoen aan de voorwaarden van artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Voor alle conformiteitsonderzoeken die plaatsvinden vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, zijn de bepalingen van dit reglement van toepassing, ongeacht of de aanvraag of procedure reeds voor deze datum werd opgestart.

## HOOFDSTUK 2 RETRIBUTIE

### **Artikel 4 Retributieplichtige**

De retributie is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, zoals vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

### **Artikel 5 Bedrag**

De retributie wordt als volgt vastgesteld:

Omschrijving	Retributie
<b>Conformiteitsonderzoek</b>	
onderzoek (per entiteit) (1)	200,00 EUR

(1) De retributieprij voor gebouwen met meerdere entiteiten wordt beperkt tot maximaal 1.500,00 euro per gebouw.

### **Artikel 6 Indexering**

Elke 1e januari worden de bedragen van de retributie automatisch herzien op basis van de schommeling van de gezondheidsindex volgens de formule:

$\text{nieuw tarief} = (\text{basistarief} \times \text{nieuwe index}) / \text{basisindex}$

*Het basistarief = tarief zoals vermeld in voorgaand artikel*

*De basisindex = de gezondheidsindex (basisjaar 2013) van toepassing voor de maand november 2025.*

*De nieuwe index = de gezondheidsindex (basisjaar 2013) van toepassing voor de maand november van het jaar dat voorafgaat aan de herzieningen.*

*Het nieuw tarief wordt steeds afgerond op naar het dichtstbijzijnde gehele getal volgens de rekenkundige afronding (kleiner dan 5 afronding naar beneden, groter of gelijk aan 5, afronding naar boven)*

### **Artikel 7 Inning**

Het bedrag van de retributie dient contant betaald te worden bij aanvraag, tegen afgifte van een ontvangstbewijs, of door overschrijving op een rekeningnummer van het gemeentebestuur, na ontvangst van een factuur. Het onderzoek wordt pas uitgevoerd na ontvangst van de betaling.

Bij elk nieuw onderzoek onder het toepassingsgebied opgenomen onder artikel 2, is de vergoeding verschuldigd. □

De vergoeding is en blijft verschuldigd zolang de verzoeker de aanvraag niet stopzet en er geen beroep gedaan wordt op artikel 3.7, §2 Vlaamse Codex Wonen. □

Bij gebrek aan betaling wordt het volledig verschuldigde bedrag ingevorderd via dwangbevel overeenkomstig artikel 177, tweede lid van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, of in voorkomend geval langs gerechtelijke weg.

### **Artikel 8 Betwisting**

Alle betwistingen omtrent de toepassing van dit reglement worden afgehandeld conform het

huishoudelijk reglement voor betwistingen van retributies.

Tegen beslissingen over de geldigheidsduur van het conformiteitsattest kan de houder van het zakelijk recht binnen 30 dagen na kennisgeving schriftelijk protest indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het college neemt binnen 60 dagen na ontvangst van het protest een gemotiveerde beslissing.

### HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALINGEN

#### Artikel 9 Bekendmaking

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 tot en met 288 van het decreet van het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit besluit.

algemeen directeur,  
Siebe Ruykens

voorzitter van de gemeenteraad,  
Dirk Robberechts

Voor éénsluitend afschrift,  
Kapelle-op-den-Bos, 16 december 2025

algemeen directeur,

voorzitter van de gemeenteraad,

Siebe Ruykens



Dirk Robberechts

2025/GR/380