

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

GR/2026/040

Zitting van 25/03/2026

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, schepenen

Jan Fonderie, Guido Vaganée, Geert Teughels, Wim Van der Donckt, Karl Theerens, Marcel Claes,

Julie De Clerck, Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens,

Conny Van den Brande, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Chantal Jacobs, Jef Jacobs, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Omgeving - Bijstelling van de procedure voor de opmaak van het conformiteitsattest woningkwaliteit, beperking geldigheidsduur conformiteitsattest: Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld de procedure rond de opmaak van het conformiteitsattest woningkwaliteit bij te stellen door de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, afhankelijk van het aantal vastgestelde gebreken van categorie I. De wijziging treedt in werking op 01/04/2026.

Voorgeschiedenis

- 11/02/2009: Oprichting van de interlokale vereniging 'Wonen langs Dijle en Nete' met als doel het gemeentelijk woonbeleid te ondersteunen, waaronder de werking rond woonkwaliteit.
- 12/07/2013: Vanaf deze datum moet de burgemeester bij besluit de (inter-/gemeentelijke) woningcontroleurs aanwijzen, die bevoegd zijn om conformiteitsonderzoeken uit te voeren.
- 11/08/2013: Vanaf deze datum gebeurt het opheffen van een ongeschikt-en/of onbewoonbaarheidsbesluit door afgifte van een conformiteitsattest.
- 30/09/2015: De gemeenteraad stelt de verordening 'conformiteitsattest woningen' vast.
- 18/12/2019: Besluit gemeenteraad houdende vaststelling verordening conformiteitsattest woningen.
- 27/01/2021: De gemeenteraad stelt de nieuwe verordening 'conformiteitsattest woningen' vast.

Feiten en context

Een conformiteitsattest bewijst dat een woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen.

Standaard is een conformiteitsattest 10 jaar geldig overeenkomstig artikel 3.9, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze geldigheidsduur kan door een gemeente worden beperkt.

De gemeente kiest ervoor de duurtijd te beperken om:

- verhuurders aan te sporen gebreken aan te pakken;
- te voorkomen dat woningen met meerdere gebreken blijvend bewoond worden zonder controles;
- woningen sneller opnieuw te controleren ter bescherming van huurders;
- sneller te kunnen ingrijpen om ernstige gebreken (categorie II en III) te vermijden.

Door de geldigheidsduur te beperken neemt de gemeente een proactieve rol op in het verbeteren van de woningkwaliteit op haar grondgebied.

De geldigheidsduur wordt gekoppeld aan het aantal gebreken van categorie I:

- 0, 1, 2 of 3 gebreken categorie I → geldigheidsduur 10 jaar;
- 4, 5 of 6 gebreken categorie I → geldigheidsduur 5 jaar.

Een conformiteitsattest kan enkel worden afgeleverd wanneer een woning minder dan 7 gebreken van categorie I heeft en geen gebreken van categorie II of III.

Juridische grond

- Wet van 24/06/2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.
- Ministerieel besluit van 07/03/2016 tot vrijstelling van de adviesverplichting in procedures ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.
- Ministerieel besluit van 06/09/2017 tot vrijstelling van de burgemeester van Sint-Katelijne-Waver van de adviesverplichting in procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.
- Decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 11/09/2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Argumentatie

De standaardgeldigheidsduur van een conformiteitsattest bedraagt 10 jaar, maar de regelgeving laat toe dat gemeenten deze duur beperken.

Door de geldigheidsduur te differentiëren op basis van het aantal gebreken categorie I:

- wordt een stimulerend effect gecreëerd voor eigenaars om woninggebreken structureel weg te werken;
- wordt een betere opvolging van woningen met meerdere kleinere gebreken mogelijk;
- verhoogt de bescherming van huurders door frequenter toezicht;
- kan de gemeente sneller ingrijpen alvorens gebreken evolueren naar ernstigere categorieën.

De beperking tot 5 jaar bij 4 of meer gebreken categorie I vormt een proportionele en doelgerichte maatregel binnen het lokale woningkwaliteitsbeleid.

Financiële gevolgen

Het beperken van de conformiteitsattesten in de tijd kan resulteren in een verhoogde aanvraag van hernieuwing van deze attesten. De financiële implicaties volgen de regels opgenomen in het retributiereglement.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1 - Beperkt de geldigheidsduur van een conformiteitsattest tot 5 jaar wanneer de woongegelegenheid 4 of meer gebreken uit categorie I heeft, overeenkomstig artikel 3.9, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2 - Stelt de burgemeester en de algemeen directeur in staat de overeenkomst, in bijlage, te ondertekenen namens de gemeente.

Artikel 3 - Bezorgt de ondertekende versie aan IGEMO.

Artikel 4 - Bepaalt dat de verordening in werking treedt op 01/04/2026 en heft de voorgaande verordening inzake de geldigheidsduur van conformiteitsattesten op.

Voor eensluidend uittreksel:

[SIG01]

[SIG02]