



Reglement tot vaststelling van de vergoeding voor een conformiteitsonderzoek en het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest

1. Inleiding

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.

Deze tariefaanpassing is 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.

Daarnaast omvat het activiteitenpakket van het woonbeleidsproject (Woonwinkel Noord) 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.

2. Toepassingsgebied

Artikel 1:

Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een vergoeding gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen.

§1. Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- Vanaf de eerste hercontrole in het kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen;
- Elk onderzoek 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;
- Elk onderzoek in het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

§2. In volgende gevallen is de houder van het zakelijk recht vrijgesteld van de vergoeding vermeld in artikel 5:

- 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, gelet op hun publieke opdracht en beperkte financiële draagkracht. Deze vrijstelling is bedoeld om hun sociale werking niet te belemmeren.

3. Begripsomschrijvingen

Artikel 2:

Voor de toepassing van dit retributiereglement wordt verstaan onder:

1. beveiligde zending: één van de volgende betekeningswijzen:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. elke andere betekeningswijze 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.

4. Vergoedingsplichtige

Artikel 3:

De vergoeding 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.

5. Tarief

Artikel 4:

De vergoeding wordt vastgesteld op 200 euro per entiteit en per conformiteitsonderzoek zoals voorzien in artikel 1 over het toepassingsgebied.

Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de volgende formule:

nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013).

Het geïndexeerde bedrag wordt steeds naar beneden afgerond tot het dichtstbijzijnde gehele getal.

6. Inning

Artikel 5:

De factuur wordt, na het uitvoeren van het onderzoek, aan de aanvrager bezorgd.

De vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek wordt binnen de 30 dagen na ontvangst van de factuur betaald door overschrijving op het rekeningnummer van het gemeentebestuur vermeld op de factuur.

Bij elk nieuw onderzoek onder het toepassingsgebied opgenomen onder artikel 1, is de vergoeding verschuldigd.

Bij niet-betaling wordt de vergoeding ingevorderd op basis van artikel 177 van het Decreet Lokaal Bestuur of via een procedure bij de burgerlijke rechtbank.

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.

7. Geldigheidsduur conformiteitsattest

Artikel 6:

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.

8. Bezwaarprocedure

Artikel 7:

Tegen beslissingen over de geldigheidsduur van het conformiteitsattest of de aanrekening van een vergoeding kan de houder van het zakelijk recht binnen 30 dagen na kennisgeving schriftelijk bezwaar

indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het college neemt binnen 60 dagen na ontvangst van het bezwaar een gemotiveerde beslissing.

9. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt vanaf die datum het gemeentelijk reglement betreffende conformiteitsattest beperkte duurtijd van 1 januari 2021.

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.