

**ZITTING VAN 15 DECEMBER 2025**

**Aanwezig:**

Nathalie Hellinckx, Schepen-Voorzitter  
 Maarten Mast, Burgemeester  
 David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher,  
 Schepenen  
 Joris Verspecht, Lien Casier, Toon Luypaert, Toon Dours, Jean De Block,  
 Stefaan Van Den Eynde, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Michiel De Potter,  
 Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Simon Graind'Orge, Martine Devis, Niki  
 De Proft, Tim De Ridder, Wim Gerarts, Nathalie Vyt, Jeannine Van de  
 Vreken, Lieven Vanderstappen, Raadsleden  
 Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

**Afwezig:**

<b>WONEN</b>	
<b>GR/2025/323</b>	<b>Gemeentelijk reglement beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten</b>
<b>Openbare zitting</b>	

**Regelgeving:**

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op de beslissing Vlaamse Regering van 8 december 2023 over de minimale energienorm voor woningen;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel West-Brabant";

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 24 november 2020 over beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 20 november 2025 over beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten.

**Omschrijving/overwegende:**

De gemeente maakt deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel West-Brabant. 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 24 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

Aantal afgeleverde CA's

- 2020 - 7
- 2021 - 15
- 2022 - 14
- 2023 - 14
- 2024 - 24
- 2025 - 26 (s.v.z. 7.11.25)

Er werden geen CA's met beperkte duurtijd afgeleverd;

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.

<b>BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.</b>
---

## Artikel 1

De gemeenteraad beslist om 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:
  - a. 101: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – insijpelend vocht;
  - b. 111: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) – opstijgend vocht/doorslaand vocht;
  - c. 131: onderste (draag)vloer(en) – vochtschade;
  - d. 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:
  - a. Open en halfopen woningen:

- EPC-label F: geldig tot 31 december 2029;
- EPC-label E: geldig tot 31 december 2034;
- EPC-label D: geldig tot 31 december 2039;

b. Rijwoningen en appartementen:

- EPC-label E: geldig tot 31 december 2029;
- 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;

### **Artikel 2 - Bezwaarprocedure**

Tegen beslissingen over de geldigheidsduur van het conformiteitsattest 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;

### **Artikel 3 - Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt vanaf die datum het gemeentelijk reglement betreffende conformiteitsattest beperkte duurtijd van 24 november 2020;

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;

### **Artikel 4 - Bekendmaking**

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

Algemeen directeur  
Chris Van den Bossche

Schepen-Voorzitter  
Nathalie Hellinckx

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur  
Chris Van den Bossche

*Datum uittreksel*  
16 december 2025

Schepen-Voorzitter  
Nathalie Hellinckx