

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	16 december 2025
Team	Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	Retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek op verzoek en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten

Aanwezig: Zelderloo Walter, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, De Win Harry, De Freyne David, De Jonge Jasper, Vanhee Fré, Walravens Jef, Vanderoot Jef, Nijs Marianne, De Buyst Véronique, Mus Niki, Vergels Driss, Seyns Valérie, Merckx Lean, Liekens Goedeke, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Janssens Linda, Clement Louis, Hoffmans Nathalie, De Ridder Dries, Gins Brigitte, Valtin Katleen, Quaghebeur Stijn, Vereecke Liesbet, De Dobbeleer Frank, Willen Marc, Erkelbout Jan, Van Hove Diane

Toelichting

Op 28 mei 2024 keurde de gemeenteraad een aanpassing van het reglement conformiteitsattesten van huurwoningen goed. Daarnaast keurde de gemeenteraad van 23 maart 2021 een reglement goed over beperkte geldigheidsduur van conformiteitsattesten. Deze reglementen moeten worden herzien, in het licht van de werking van de Woonwinkel West-Brabant en in functie van de meerjarenplanning 2026-2031 van gemeente Dilbeek.

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.

Een van de opdrachten van de gemeente is de 'woonkwaliteitsbewaking'. Dilbeek kiest voor een preventief beleid door het gebruik van conformiteitsattesten aan te moedigen en te faciliteren. Een conformiteitsattest wordt uitgereikt na een kwaliteitsonderzoek van een woning waarbij wordt gekeken naar de kwaliteitsnormen zoals die worden opgelegd in de Vlaamse codex wonen 2021.

Deze controles worden uitgevoerd door een erkende woningcontroleur van het intergemeentelijk samenwerkingsverband woonwinkel West-Brabant of door een gewestelijk ambtenaar van Wonen in Vlaanderen.

Hoofdstuk 4 van het reglement van 28 mei 2024 hield een verplichting van het conformiteitsattest in voor huurwoningen op basis van het bouwjaar. Na evaluatie werd beslist om de verplichting van het conformiteitsattest stop te zetten. Het conformiteitsattest is nog steeds mogelijk op verzoek. Het hoofdstuk 4 wordt dan ook geschrapt omdat de titel van het reglement verwijst naar het uitvoeren van een conformiteitsattest op verzoek.

Dilbeek wenst nog steeds in te zetten op een goede woonkwaliteit voor elke burger. Daartoe worden de algemene bepalingen van het conformiteitsattest verscherpt op basis van de duurtijd.

1. Retributie conformiteitsonderzoeken

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).

De gemeente mag een retributie heffen per onderzoek per individuele woning. Een hercontrole geldt als een afzonderlijk onderzoek en een kamer geldt als een individuele (niet-zelfstandige) woning.

Er wordt in het tarief geen onderscheid meer gemaakt tussen het eerste conformiteitsonderzoek en de hercontroles: er wordt geopteerd voor eenzelfde tarief van € 200 per entiteit met een maximum per gebouw in geval van een gebouw met meerdere entiteiten.

2. Beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten

De gemeente kan de geldigheidsduur van het conformiteitsattest (CA) – 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 CA af aan de houder van het zakelijk recht.

De gemeenteraad van 23 maart 2021 besliste reeds om de duurtijd van het CA te beperken in bepaalde situaties:

- 5 jaar indien het conformiteitsattest minimaal 4 en maximaal 6 gebreken van categorie I vermeldt;
- Indien niet voldaan werd aan de dubbelglasnorm verviel het conformiteitsattest.

Voor de overige bleef de duurtijd van het CA 10 jaar geldig.

Door het CA verder te beperken in duur, wordt de woningkwaliteit beter opgevolgd. Kleinere gebreken die niet opgevolgd worden, kunnen immers evolueren naar ernstigere problemen. Eigenaars worden tijdig aangeschreven om een nieuw attest aan te vragen. In dit reglement wordt een verdere beperking in duur van het CA uitgewerkt.

Evaluatie:

- Er wordt in het tarief van de retributie geen onderscheid meer gemaakt tussen het eerste conformiteitsonderzoek en de daaropvolgende hercontroles: er wordt geopteerd voor eenzelfde tarief van € 200 per entiteit met een maximum per gebouw in geval van een gebouw met meerdere entiteiten.
- Er wordt een indexering toegepast.
- Wanneer het conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd voor de woonmaatschappij, gelet op hun publieke opdracht en beperkte financiële draagkracht wordt het eerste conformiteitsonderzoek en een eerste hercontrole vrijgesteld van retributie. Deze vrijstelling is bedoeld om hun sociale werking niet te belemmeren.
- De verplichting van het conformiteitsattest wordt afgeschaft.
- De conformiteitsattesten worden verder beperkt in duur.

Juridisch kader

- 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 23 september 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging “Woonwinkel West-Brabant”.
- Gemeenteraadsbeslissing van 23 maart 2021 over beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten.
- Afsprakenkader van 3 september 2020 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.
- Beslissing gemeenteraad van 28 mei 2024 houdende de aanpassing van het reglement conformiteitsattest voor huurwoningen

Beslissing

stemming

21 ja: hoffmans Nathalie, De Win Harry, De Dobbeleer Frank, De Freyne David, Van den Houte Anneleen, Quaghebeur Stijn, De Ridder Dries, Willen Marc, Gins Brigitte, Van Hove Diane, Seyns Valérie, Nevens Bart, Deleu Tinneke, Walravens Jef, Zelderloo Walter, De Buyst Véronique, Liekens Goedeke, Vanhee Fré, Rons Alexis, Janssens Linda, Erkelbout Jan,

6 nee: Mus Niki, De Schryver Reindert, Vergels Driss, Merckx Lean, Groenweghe Nele, Vanderoot Jef,

5 onthoudingen: Clement Louis, Nijs Marianne, De Jonge Jasper, Roesems Gino, Vereecke Liesbet

Retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek op verzoek en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: één van de volgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 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.

Artikel 2. Context

Alvorens een conformiteitsattest afgeleverd kan worden, wordt een conformiteitsonderzoek door een woningcontroleur in de woning uitgevoerd. Hiervoor gebruikt de woningcontroleur het technisch verslag zoals bijgevoegd in bijlage bij dit besluit. Dit technisch verslag werkt met gebreken van 3 categorieën. Een gebrek wordt in een bepaalde categorie ondergebracht afhankelijk van de aard van het gebrek:

- Categorie I: zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- Categorie II: zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
- Categorie III: zijn ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Een woning kan pas een conformiteitsattest krijgen als ze minder dan 7 gebreken van categorie I heeft en uiteraard geen enkel gebrek van categorie II of III.

Artikel 2. Toepassingsgebied retributie

Vanaf 1 januari 2026 wordt een retributie 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 retributie gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- 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, voor het vooronderzoek en alle daaropvolgende hercontroles;
- 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, voor elke hercontrole;
- In het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, voor elke hercontrole.

§2. In volgende gevallen is de houder van het zakelijk recht vrijgesteld van de retributie 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, gelet op hun publieke opdracht en beperkte financiële draagkracht wordt het eerste conformiteitsonderzoek en een eerste hercontrole vrijgesteld van retributie. Deze vrijstelling is bedoeld om hun sociale werking niet te belemmeren;

Artikel 3. Retributieplichtige

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

Artikel 4. Tarief

§1. De vergoeding wordt vastgesteld op 200 euro per entiteit en per conformiteitsonderzoek zoals voorzien in artikel 2 over het toepassingsgebied.

Indien de retributieplichtige (zoals gedefinieerd in artikel 3) dezelfde is voor een gebouw met meerdere entiteiten, wordt de retributie vastgesteld op maximum 1500 euro per gebouw en per conformiteitsonderzoek.

§2. Indexering

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

$$\text{nieuw bedrag} = \text{basisbedrag} \times \text{aangepaste gezondheidsindex} / \text{gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013)}.$$

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

Artikel 5. Inning

De retributie wordt online betaald bij de aanvraag van het onderzoek via de gemeentelijke website. De aanvraag kan pas als volledig beschouwd worden nadat de betaling integraal is gebeurd.

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

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

De retributie 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.

Artikel 6. Geldigheidsduur conformiteitsattest

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;
- wanneer blijkt dat de woning of kamer niet voldoet aan de stedenbouwkundige of vergunningsvoorwaarden.

Artikel 7. Bezwaarprocedure

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

Artikel 8. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt vanaf die datum het gemeentelijk reglement betreffende conformiteitsattest beperkte duurtijd van 23 maart 2021 en het gemeentelijk reglement conformiteitsattest voor huurwoningen van 28 mei 2024.

Conformiteitsattesten afgeleverd onder vroegere reglementen blijven geldig tot hun oorspronkelijke vervaldatum, tenzij zij vooraf vervallen op grond 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.

Artikel 9. Bekendmaking

Dit reglement zal na de goedkeuring worden bekendgemaakt op de gemeentelijke webtoepassing, waarvan melding wordt gemaakt aan de toezichthoudende overheid.

**Namens Gemeenteraad,
voor eensluidend afschrift**