

# UITTREKSEL



Gemeente Zele

---

## Gemeenteraad | 26 juni 2025

---

**Aanwezig:** Johan Anthuenis, Herman Van Driessche, Freddy Massart, Francis De Donder, Jos Withofs, Kathleen De Munck, Tom Schiettecat, Kim Van Cauteren, Fien Van der Slycken, Timothy Debeir, Bo De Maesschalck, Zeycan Köse, David Boel, Etienne Van de Steene, Tatiana Huyge, Marijke Van Driessche, Patrick De Beule: raadsleden; Dirk De Mey, Pieter Herwege, Serdar Celik, Tineke Lootens, Thomas Bauwens, Geert D'hooghe: schepenen; Hans Knop: burgemeester; Geert Roosenboom: voorzitter; Stefan Bogaerts: algemeen directeur wnd.

**Afwezig:**  
**Verontschuldigd:** Marc Ronsse, Tugce Sönmez: raadsleden

### Reglement beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten

#### Motivering

##### Aanleiding en context

De gemeente Zele maakt deel uit van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid, Woonpunt DDS, cluster 1 (Hamme en Zele). Het voor dit project ingediende subsidiedossier werd eind 2022 door het agentschap Wonen in Vlaanderen aanvaard. Om de subsidies te ontvangen dient de uitvoering van de activiteiten omschreven in het subsidiedossier jaarlijks positief geëvalueerd te worden.

Conformiteitsattesten hebben volgens de Vlaamse reglementering een geldigheidsduur van 10 jaar. Een gemeentelijk reglement kan die geldigheidsduur echter beperken. Het vaststellen en toepassen van een reglement waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in bepaalde situaties beperkt wordt was voor de gemeente Zele een activiteit binnen het subsidiedossier die in 2023 werd uitgevoerd. In haar zitting van 23 februari 2023 keurde de gemeenteraad namelijk een dergelijk reglement goed dat op 1 maart 2023 in voege trad. Hierdoor werd een verkorte geldigheidsduur van toepassing in geval van:

- Vochtproblemen.
- Een combinatie van 4 of meer gebreken van categorie I.

Op 12 mei 2023 keurde de Vlaamse Regering een geactualiseerd Ontwerp Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 goed. In dit geactualiseerde klimaatplan voegt de Vlaamse Regering een nieuwe energienorm toe aan de minimale woningkwaliteitsnormen, dewelke werd goedgekeurd op 8 december 2023. Hierdoor wordt deze nieuwe woningkwaliteitsnorm vanaf 1 januari 2030 opgenomen in de technische verslagen waarmee woningcontroleurs de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van woningen beoordelen. Vanaf dat moment zullen hierdoor woningen met een label E of F niet meer voldoen. Zonder beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten die afgeleverd worden tussen nu en 1 januari 2030 voor dergelijke woningen zouden zij een attest ontvangen dat 10 jaar geldig is, terwijl men nu al weet dat deze woningen of appartementen in 2030 niet meer zullen voldoen. Een actualisatie van dit reglement dringt zich dan ook op. De reeds bestaande aanleidingen tot een verkorte geldigheidsduur kunnen behouden blijven.

##### Juridische grond

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder art. 3.9, eerste lid, 5° en deel 2 van boek 2.
- Het ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025.
- De gemeenteraadsbeslissing van 2 juni 2022 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid 'Woonpunt DDS'
- Het ministerieel besluit van 14 maart 2025 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2026-2031.
- De gemeenteraadsbeslissing van 23 februari 2023 aangaande het beperken van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest tot 5 jaar op basis van de aard van de vastgestelde maar toegelaten gebreken

### **Argumentatie en advies**

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoonst dat een woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. In sommige gevallen kan ook het agentschap Wonen in Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren.

Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur een conformiteitsonderzoek uit. Hij controleert de woning aan de hand van een technisch verslag. De gemeente levert een conformiteitsattest af als de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is, wat het geval is wanneer er geen gebreken van categorie II of III aanwezig zijn.

- Gebreken van 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.
- Gebreken van 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.

Conformiteitsattesten hebben volgens de Vlaamse regelgeving een standaard geldigheidsduur van 10 jaar. In sommige situaties is het afleveren van een attest van 10 jaar te lang, omdat bijvoorbeeld vastgestelde gebreken in categorie I, die kleinere gebreken zijn die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, op termijn kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken. Een gemeentelijk reglement kan echter voorzien in een beperking van deze geldigheidsduur.

In bepaalde gevallen is het aangewezen om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, desondanks het feit dat de woning geschikt wordt bevonden omdat er geen gebreken van categorie II of III aanwezig zijn. Een verkorte geldigheidsduur laat toe om de woning nauwgezet op te volgen. Dit is wenselijk in de volgende situaties:

- Vochtproblemen: Vocht heeft een grote impact op de levenskwaliteit van de bewoners en de duurzaamheid van het pand en leidt makkelijk tot nieuwe problemen of verdere schade. Het reglement voorziet in een beperking van de geldigheidsduur tot vijf jaar wanneer de woning één of meerdere gebreken vertoont die verband houden met vochtschade.
- Combinatie van meerdere gebreken van categorie I: Categorie I-gebreken kunnen fungeren als waarschuwing voor een mogelijke achteruitgang van de woningkwaliteit. Het reglement bepaalt dat de geldigheidsduur wordt beperkt tot vijf jaar indien de woning vier of meer gebreken van categorie I vertoont.
- De aanwezigheid van een EPC attest met label E of F: Vanaf 2030 treedt de minimale energienorm voor huurwoningen en huurappartementen in werking. Zonder een beperking van de geldigheidsduur kunnen woningen met een E- of F-label nog een conformiteitsattest krijgen dat 10 jaar geldig is, terwijl deze vanaf 1 januari 2030 niet meer zullen voldoen. Het reglement voorziet in dergelijke situatie in een beperking van de geldigheidsduur tot 31 december 2029.

Het vorige reglement dient te worden opgeheven.

### **Bespreking**

Gezien de bespreking zoals opgenomen in het digitaal zittingsverslag.

### **Stemming**

Goedgekeurd bij eenparigheid van stemmen.

## **Beslissing**

### **Artikel 1.**

De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar indien:

- de woning één of meerdere gebreken vertoont die betrekking hebben op vochtschade of
- de woning 4 of meer gebreken van categorie I vertoont.

### **Artikel 2.**

De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 31 december 2029 als de woning een EPC-attest heeft met label E of F.

### **Artikel 3.**

De gemeenteraad keurt het gemeentelijk reglement ter beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten goed met ingang vanaf 1 juli 2025.

### **Artikel 4.**

Dit besluit heft het vorige reglement aangaande de beperkte geldigheidsduur van conformiteitsattesten, goedgekeurd tijdens de gemeenteraadszitting van 23 februari 2023, op.

### **Artikel 5.**

Het reglement wordt bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, zodat de geldigheidsduur van de conformiteitsattesten die Wonen in Vlaanderen zelf aflevert hierop afgestemd kan worden.

Namens de Gemeenteraad,

Stefan Bogaerts  
algemeen directeur wnd.

Hans Knop  
burgemeester