



berlare

Goedkeuren reglement beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten huurwoningen (goedgekeurd in zitting van 2 juli 2025)

DE RAAD,

- Gelet op artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 houdende de bevoegdheden van de gemeenteraad;
- Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder art. 3.9, eerste lid, 5°. Het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder deel 2 van boek 2;
- Gelet op het geactualiseerd Ontwerp Vlaamse Energie- en Klimaatplan 2021 – 2030 dat goedgekeurd werd op 12 mei 2023 door de Vlaamse Regering. In dit geactualiseerd klimaatplan voegt de Vlaamse Regering een nieuwe energienorm toe aan de minimale woningkwaliteitsnormen;
- Gelet op de minimale energienorm voor woningen die door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 8 december 2023. Met het besluit voegt de Vlaamse Regering deze nieuwe woningkwaliteitsnormen in de technische verslagen waarmee woningcontroleurs de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van woningen beoordelen. De nieuwe energienorm zal in werking treden op 1 januari 2030;
- Gelet op het ministerieel besluit van 14 maart 2025 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025;
- Overwegende dat het vaststellen en toepassen van een reglement waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, voor gemeente Berlare een activiteit in het subsidiedossier intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid Woonpunt DDS is;
- Overwegende dat het conformiteitsattest een officieel document is dat de gemeente aflevert en dat aantoonst dat uw 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 ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is. Wat betekent dat 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 menssonwaardige 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;
- Overwegende dat conformiteitsattesten volgens de Vlaamse regelgeving een standaard geldigheidsduur van 10 jaar hebben. In sommige situaties is het afleveren van een attest van 10 jaar te lang, omdat bijvoorbeeld vastgestelde gebreken in categorie I, die kleine 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;
- Overwegende dat in bepaalde gevallen het aangewezen is om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, zelf wanneer 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 sommige woningen en appartementen (met respectievelijk F- en E-label) nog een conformiteitsattest krijgen dat tien jaar geldig is, terwijl men nu al weet dat deze woningen en appartementen in 2030 niet meer zullen voldoen;
- Gehoord de bespreking zoals opgenomen in het zittingsverslag.

BESLUIT: Unaniem

Artikel 1

Het in zitting van 14 juni 2023 door de gemeenteraad goedgekeurde reglement beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten op te heffen.

Artikel 2

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

Artikel 3

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken tot vijf jaar indien:

- de woning gebreken vertoont die betrekking hebben op vochtschade, of
- de woning vier of meer gebreken van categorie I vertoont.

Artikel 4

Dat alle andere conformiteitsattesten een geldigheidsduur van tien jaar behouden.

Artikel 5

Het gemeentelijk reglement ter beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten goed te keuren met ingang vanaf heden.

Artikel 6

Van dit besluit melding te zullen geven conform de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

Communicatie

De verordening wordt bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, zodat de geldigheidsduur van conformiteitsattesten die Wonen in Vlaanderen zelf aflevert, geconformeerd kan worden aan de verordening.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

In opdracht,
get. Hilde Van der Jeugt
algemeen directeur

get. Gino Callaert
voorzitter

* * *