

BESLUIT GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 23/06/2025

Referentienummer agendapunt: GR/2025/163

Aanpassing reglement beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten - goedkeuring

TOELICHTING:

Bespreekt de aanpassing van het reglement op de geldigheidsduur van conformiteitsattesten.

Waarom deze aanpassing? Vanaf 2030 treedt de minimale energienorm voor huurwoningen en huurappartementen in werking. Zonder een beperking van de geldigheidsduur is het mogelijk dat bepaalde woningen en appartementen - met een E- of F-label - nog een conformiteitsattest ontvangen dat 10 jaar geldig is, terwijl we nu al weten dat deze niet meer zullen voldoen aan de energienormen vanaf 2030. Dit zou voor verwarring kunnen zorgen. Daarom wordt bij voorkeur het reglement nu al aangepast, zodat het conformiteitsattest voor woningen met een EPC-label E of F, slechts geldig is tot 31 december 2029.

De bestaande beperking op geldigheid blijft ongewijzigd. De retributie op een CA werd in een apart reglement vastgelegd en wijzigt niet.

JURIDISCHE CONTEXT:

- 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°. Het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder deel 2 van boek 2.
- Het gemeenteraadsbesluit van 29 maart 2023, betreffende de geldigheidsduur van het conformiteitsattest (op te heffen).
- 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.
- Op 8 december 2023 keurde de Vlaamse Regering de minimale energienorm voor woningen goed. Met het besluit voegt de Vlaamse Regering deze nieuwe woningkwaliteitsnorm 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.
- Het ministerieel besluit van 14 maart 2025 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025.
- Het collegebesluit van 19 mei 2025 ter goedkeuring van de aanpassing van het reglement betreffende de beperkte geldigheidsduur van conformiteitsattesten.

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTERING:

Het vaststellen en toepassen van een reglement waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt beperkt, is voor de gemeente een actie binnen het subsidiedossier van het intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid Woonpunt DDS.

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat een woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet hetgeen 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 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.

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 10 jaar geldig is, terwijl men nu al weet dat deze woningen en appartementen in 2030 niet meer zullen voldoen.

BESLUIT:

Artikel 1.

De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar indien de woning gebreken vertoont die betrekking hebben op vochtschade of - de woning 4 of meer (maximaal 6) gebreken van categorie I vertoont.

Art. 2.

De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 31/12/2029, als de woning of appartement een EPC-attest heeft met label E of F.

Art. 3.

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

Art. 4.

Het gemeenteraadsbesluit betreffende de geldigheidsduur van het conformiteitsattest van 29 maart 2023 wordt opgeheven vanaf 1 juli 2025.

Art. 5.

De gemeenteraad keurt het gemeentelijk reglement ter beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten goed met ingang vanaf 01 juli 2025.