

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 22-01-2026

Aanwezig: Alex Heyvaert, voorzitter
Bart Coopman, burgemeester
Koen Vandermeiren, Joeri Van den Brande, Bart Nobels,
Liesbeth Lacante, Katia De Vreese, schepenen
Erik Moens, voorzitter BCSD/schepenen
Greta Lauwers, Kristel Van Praet, Veerle Geerinckx, Kathleen Goovaerts,
Ilse Van de Velde, Carla Vandervorst, Peggy Muyldermans, Anneleen
Kempeneers, Serge Verhaeghe, Lennert Bessems, Linda De Coster,
Saïd Ibrahimî, Luu Merckx, Sylvie Dehasque, Hagen De Man,
Anita Lauwers, raadsleden
Jocelyn Bruggeman, algemeen directeur
Verontschuldigd: Dirk Van Roey, Tim Borteel, Dominique Van Haesendonck,
raadsleden

12.RETRIBUTIEREGLEMENT OP HET UITVOEREN VAN EEN CONFORMITEITSONDERZOEK: GOEDKEURING

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis

- De laatste beperkingen aan het conformiteitsattest werden goedgekeurd op de gemeenteraad van 17 december 2020.

Feiten/context

- Sinds 1 juni 2024 mogen gemeenten een vergoeding vragen voor conformiteitsonderzoeken. Daarom wordt in het reglement voorzien dat de gemeente Zemst vanaf 1 februari 2026, vanaf de tweede hercontrole, de maximumvergoeding van € 200 zal vragen.
- De woonmaatschappij is vrijgesteld van vergoeding bij nieuwe inhuurnames, zoals voorzien in het afsprakenkader.
- De gemeente kan het conformiteitsattest voortaan ook tijdsgebonden en strenger maken. Het nieuwe reglement voorziet daarover de volgende bepalingen:
 - De geldigheidsduur wordt beperkt tot maximaal vijf jaar wanneer het technisch verslag een gebrek van categorie I vermeldt dat betrekking heeft op vochtschade.
 - Ook in geval van aanwezigheid van kachels en verwarmingstoestellen type B wordt de geldigheidsduur beperkt tot vijf jaar.
 - 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.
 - Wanneer meerdere risicofactoren tegelijk aanwezig zijn, meer dan vier gebreken van 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.
- Deze actie kadert in het meerjarenplan 2026-2031 onder beleidsdoelstelling 2. 'Zemst streeft naar duurzame ruimtelijke groei met sterke kernen, open ruimte en vlotte mobiliteit' - actieplan 2.5. 'We

creëren een divers en betaalbaar woonaanbod, met aandacht voor duurzaamheid en woonkwaliteit' - actie 2.5.6 'We verbeteren de woonkwaliteit en pakken leegstand en verwaarlozing van woningen structureel aan'.

Juridische grond

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40.
- 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.
- Het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 over de minimale energienorm voor woningen.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 over de vergoeding van het conformiteitsonderzoek.

Motivering

- Met een preventief woningkwaliteitsbeleid beoogt de gemeente een structurele verbetering van de kwaliteit van het woonpatrimonium.
- Het invoeren van een vergoeding voor het conformiteitsonderzoek moet eigenaars ertoe aanzetten om tekortkomingen in de woningkwaliteit tijdig te verhelpen.

Budgettaire impact

- De retributie bedraagt € 200 per entiteit en per conformiteitsonderzoek. Voor gebouwen met meerdere entiteiten wordt de retributie vastgesteld op maximaal € 1500 per gebouw. De inkomsten zijn opgenomen op jaarbudgetrekening 2026/2.5.6./0629-00/702160/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1. De raad keurt het retributiereglement op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek goed.

Art. 2. Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2020 tot aanpassing van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten voor woningen wordt opgeheven.

De algemeen directeur, Namens de raad,
De voorzitter,

Jocelyn Bruggeman

Alex Heyvaert