

Renovatieadvies via een adviserend conformiteitsonderzoek

1. Samenvatting

Context en aanleiding

In het kader van de algemene verplichting van het conformiteitsattest in de volgende legislatuur keurde de Vlaamse regering een ontwerpdecreet goed dat een renovatieadvies invoert onder de vorm van een adviserend conformiteitsonderzoek door een erkende woningcontroleur.

Kern van het dossier

De Vlaamse regering wil flankerend beleid ontwikkelen ter voorbereiding van het algemeen verplicht conformiteitsattest in de volgende Vlaamse legislatuur .

Het ontwerp koppelt dit expliciet aan de voorbereiding op het verplicht conformiteitsattest, het opbouwen van controlecapaciteit bij geaccrediteerde keuringsinstellingen en het ontlasten van lokale besturen. Daarom zal- om verhuurders aan te moedigen nu al vrijwillig een conformiteitsattest aan te vragen- de uitvoering van het adviserend conformiteitsonderzoek door een erkende woningcontroleur van een keuringsinstelling gesubsidieerd worden.

Het is positief dat de Vlaamse Regering nu al beleid ontwikkelt en initiatieven neemt om de verplichting van het conformiteitsattest voor te bereiden. Maar er blijven heel wat onduidelijkheden en vragen naar de gevolgen voor lokale besturen inzake de druk op de procedures woningkwaliteit, lokale woningkwaliteitsreglementen, gemeenten die al een verplichting van het C-atteest hebben, handhaving van niet conforme woningen, regisseursrol lokaal bestuur, concurrentie naar het aantrekken van personeel, ... We wijzen er op dat lokale besturen hierin ook een actor-rol kunnen opnemen en dat zij dan ook de kans op financiering moeten hebben.

2. Bijkomende informatie.

2.1. Uitgebreidere context en situering

Het ontwerpdecreet voert renovatieadvies in onder de vorm van een adviserend conformiteitsonderzoek. Het idee is dat dit onderzoek wordt uitgevoerd door een erkend woningcontroleur van een geaccrediteerde keuringsinstelling. Dit onderzoek moet leiden tot concrete aanwijzingen om gebreken te verhelpen en een conformiteitsattest te kunnen behalen. Als er structurele woningkwaliteitsproblemen worden vastgesteld, kan de verhuurder onder bepaalde voorwaarden, vervolgens gebruik maken van gratis renovatiebegeleiding via het energiehuis. Deze begeleiding biedt ondersteuning bij het

bepalen van de noodzakelijke renovatiewerken, het zoeken van aannemers, het bespreken van offertes en het opstellen van een financieel plan.

Die verhuurder kan, als de woning conform zou blijken, ook een conformiteitsattest verkrijgen via de gewestelijke ambtenaar. Het achterliggende idee is dat bij de invoering van het verplicht C-attest al heel wat woningen voldoen aan de verplichting.

Het ontwerp koppelt dit initiatief expliciet aan de voorbereiding op het verplicht conformiteitsattest, met als doel ook voldoende controlecapaciteit bij de geaccrediteerde instellingen te helpen opbouwen. Vandaag is de vraag naar conformiteitsonderzoeken immers nog te beperkt om deze instellingen aan te zetten tot capaciteitsopbouw. Daarom zal om verhuurders aan te moedigen nu al vrijwillig een conformiteitsattest aan te vragen en zo de vraag te creëren, de uitvoering van het onderzoek worden. Het adviserend conformiteitsonderzoek zal dus gratis aangeboden worden. Aangezien er al een hoge druk op lokale besturen is in het kader van de officiële procedures, wil de Vlaamse overheid ook de geaccrediteerde keuringsinstellingen inschakelen om het renovatieadvies uit te voeren. Hierdoor willen ze die instellingen capaciteit laten opbouwen, zodat ze, eens de verplichting voor een veralgemeend gebruik van het verplicht conformiteitsattest volgende legislatuur wordt uitgerold, ze mee op volle toeren kunnen worden ingeschakeld. Wellicht is het immers zo dat lokale besturen de bijkomende aanvragen als er een Vlaamse verplichting is niet alleen kunnen opvangen.

Aandachtspunten

Het is aan te moedigen dat de Vlaamse Regering nu al beleid ontwikkelt en initiatieven neemt om de verplichting van het conformiteitsattest voor te bereiden. De VVSG stelde in haar memorandum ook dat een algemene verplichting van het conformiteitsattest enkel kan op voorwaarde dat gemeenten over meer capaciteit (mensen én middelen), kunnen beschikken. Daar is meer financiële ondersteuning van Vlaanderen voor nodig. Dit initiatief wil de capaciteit om die controles uit te voeren verhogen, maar niet via of bij de lokale besturen. Voor de VVSG zijn er dan ook nog heel wat onduidelijkheden en vragen:

- Het is goed dat de Vlaamse overheid weet dat er de nodige capaciteit moet zijn om het verplichte C-attest voor te bereiden, maar waarom zou voor deze maatregel enkel de geaccrediteerde keuringsinstelling in aanmerking komen? Vlaanderen geeft financiering aan een private keurder/private keuringsinstelling om een woningonderzoek uit te voeren. Waarom zouden subsidies ook niet aan lokale besturen kunnen toegekend worden indien de lokale besturen (IGS/intercommunale) zelf deze activiteiten uitvoeren (en dus actor-rol opnemen)? Nu lijkt de Vlaamse overheid vooral de concurrentie met lokale besturen om erkende woningcontroleurs aan te trekken nog te vergroten.
- De praktijk leert dat heel wat woningen bij een eerste controle niet conform zijn. Wat zijn de gevolgen voor de lokale besturen en voor de huurmarkt? Worden die dossiers doorverwezen naar het lokale bestuur voor een formele onbewoonbaarheidsprocedure?
- Hoe spoort dit initiatief samen in gemeenten die al een verplicht conformiteitsattest ingevoerd hebben, en een vergoeding vragen voor een onderzoek?

- Hoe kan een verhuurder een conformiteitsattest verkrijgen op basis van een adviserend onderzoek?
- Wordt er bij het adviserend woningkwaliteitsonderzoek rekening gehouden met bestaande lokale woningkwaliteitsreglementen (vb kamerreglement)?
- Indien de woning niet in orde is, zouden verhuurders onder bepaalde voorwaarden, gratis beroep doen op verbouwbegeleiding via het energiehuis. Maar het energiehuis wordt voor die begeleiding (op vandaag) enkel vergoed als er effectief ook energetische werken worden uitgevoerd. Indien er geen werken worden uitgevoerd of werken worden uitgevoerd die wel de veiligheid in de woning verbeteren maar niet de energieprestatie verbeteren, wordt die begeleiding niet vergoed. Het kan het energiehuis dus geld kosten. Het energiehuis zal dat geld hoogstwaarschijnlijk halen bij de aangesloten gemeenten. De Vlaamse overheid zou wel een aparte financiering voor de energiehuizen hiervoor voorzien.

2.2. Overzicht eerdere stappen/traject

- BC 3 21/1/2025
- Bespreking VVSG commissie huisvesting 22/1/2025
- Mondeling overleg met Wonen in Vlaanderen 16/1/2025

2.3. Link met relevante beleidsdocumenten (memorandum, regeerakkoord, beleidsnota, ...)

Memorandum VVSG:

- Goed wonen voor iedereen: Investeer in blijvende ondersteuning voor woningkwaliteitsbewaking op maat van elke gemeente.
- Technische fiche woningkwaliteit: Om een algemene verplichting van het conformiteitsattest te kunnen invoeren, moeten gemeenten over meer capaciteit (mensen én middelen), kunnen beschikken. De gemeenten vragen dan ook om meer financiële ondersteuning van Vlaanderen om de opdrachten inzake woningkwaliteitsbewaking te kunnen opnemen.
- Technische fiche woningrenovatie: Voorzie in het nodige flankerende beleid, zoals een ontzorgingsaanbod en een verhoogde financiële ondersteuning voor mensen met onvoldoende middelen. Bewaak op de huurmarkt een evenwicht tussen de noodzakelijke transitie en de betaalbaarheid voor de huurder. Zet daarom in op ontzorging van en stimulansen voor verhuurders, met een rem op eventuele huurprijsverhogingen

Vlaamse Regeerakkoord,

- p161: Om de kwaliteit van woningen te waarborgen, versterken we het gebruik van een conformiteitsattest voor huurwoningen. Op dit moment heeft ongeveer een derde van onze lokale besturen reeds een verplicht conformiteitsattest. De doelstelling is op termijn een veralgemeend gebruik over heel Vlaanderen. Daartoe zetten we verdere stappen in het ondersteunen van lokale besturen om dat gefaseerd in te voeren. We hebben daarbij aandacht voor de lokale draagkracht en bieden voldoende ruimte voor lokaal maatwerk en onderzoeken de drempels voor lokale handhaving

- p165: Door in te zetten op ondersteuning en ontzorging wakkeren we de renovatiegolf in Vlaanderen verder aan.

2.4. Technische toelichting (wetsartikelen, amendementen)

Voorontwerp van decreet van 19/12/2025 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.