

ons kenmerk: JD/woningkwaliteitsadvies
uw kenmerk:

contactpersoon
Joris Deleenheer
Stafmedewerker wonen
T +32 2 211 55 28
Joris.deleenheer@vvsb.be

Vlaams minister van Wonen
Melissa Depraetere
Markiesgebouw
Markiesstraat 1
1000 Brussel

datum: 08/07/2026

Bezorgdheden van de VVSG bij het woningkwaliteitsadvies

Geachte minister,

De VVSG nam kennis van de recente beslissing van de Vlaamse Regering over het flankerend beleid bij de voorbereiding van het toekomstige veralgemeende verplichte conformiteitsattest, en in het bijzonder van de invoering van het woningkwaliteitsadvies. De VVSG onderschrijft de doelstelling om de woningkwaliteit op de private huurmarkt structureel te verbeteren en verhuurders tijdig te sensibiliseren. Het is positief dat de Vlaamse Regering nu al maatregelen neemt om de invoering van een ruimer verplicht conformiteitsattest voor te bereiden. Tegelijk willen wij onze bezorgdheid uitdrukken over de mogelijke impact van dit initiatief op de lokale besturen. We hebben die bezorgdheden ook al in een overleg met uw administratie aangebracht.

Een eerste bezorgdheid betreft de mogelijke bijkomende druk op lokale besturen. Het woningkwaliteitsadvies wordt voorgesteld als een adviserend en sensibiliserend instrument waarbij de aanvrager een conformiteitsattest kan verkrijgen. In de praktijk blijken echter heel wat huurwoningen bij een eerste controle niet conform. Als die verhuurder nadien alsnog een conformiteitsattest wil verkrijgen, zal een nieuwe controle nodig zijn. Omdat het ontwerpbesluit bepaalt dat voor dezelfde woning slechts één woningkwaliteitsadvies kan worden aangevraagd, dreigt die volgende controle bij de gemeente terecht te komen, met bijkomende woningcontroles en administratieve opvolging tot gevolg.

Een tweede aandachtspunt is de samenhang met de lokale woningkwaliteitsreglementen. Ongeveer een derde van de gemeenten heeft vandaag al een verplicht conformiteitsattest ingevoerd, vaak met een vergoeding voor het conformiteitsonderzoek. Het ontwerpbesluit sluit niet uit dat een verhuurder tegelijk of voorafgaand een gratis woningkwaliteitsadvies aanvraagt, ook wanneer de woning onder een gemeentelijke verplichting valt. De VVSG vraagt daarom duidelijkheid over de gevolgen voor gemeenten met een eigen systeem: blijft de lokale autonomie om een vergoeding te vragen overeind en hoe wordt vermeden dat parallelle trajecten de lokale werking financieel of organisatorisch ondergraven? Ook voor de 167 gemeenten die onder

voorwaarden de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperken, is verduidelijking nodig: houdt het door de gewestelijk ambtenaar afgeleverde attest rekening met die lokale beperking?

Ten derde is het niet duidelijk waarom lokale besturen, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden of intercommunales niet op dezelfde manier voor financiering in aanmerking komen als zij zelf adviserend of voorbereidend onderzoek opnemen. De VVSG begrijpt dat bijkomende capaciteit nodig is met het oog op een toekomstige algemene verplichting van het conformiteitsattest, maar die nood geldt evenzeer voor lokale besturen. Zij voeren vandaag al conformiteitsonderzoeken uit, bouwen expertise op en staan in voor opvolging en handhaving.

Daarnaast vraagt de VVSG ook aandacht voor de samenhang met de renovatiebegeleiding via de energiehuizen. De uitbreiding van de doelgroep kan nuttig zijn, maar mag geen nieuwe financiële of organisatorische druk leggen op energiehuizen en de aangesloten lokale besturen. Er is duidelijkheid nodig over welke werken en begeleidingstrajecten worden vergoed, hoe niet-energetische maar noodzakelijke woningkwaliteitswerken worden behandeld, en hoe wordt vermeden dat begeleidingskosten uiteindelijk bij gemeenten terechtkomen.

Tenslotte vragen we aandacht voor de regisseursrol die gemeenten opnemen in het lokale woonbeleid en in de woningkwaliteitsbewaking. Het woningkwaliteitsadvies mag geen parallel systeem worden naast het gemeentelijke woningkwaliteitsbeleid, maar moet er volledig op aansluiten. Dat is des te belangrijker omdat het ontwerpbesluit bepaalt dat bij niet-conformiteit het technisch verslag niet via VLOK wordt opgesteld waardoor gemeenten niet worden geïnformeerd. Daardoor rijst de vraag hoe lokale besturen zicht krijgen op ernstige gebreken op hun grondgebied en wie waakt over het verdere gebruik van niet-conforme woningen. De VVSG vraagt daarom dat nagedacht wordt over structurele informatiedeling met lokale besturen, zodat het woningkwaliteitsadvies het lokale beleid versterkt in plaats van ermee te interfereren.

De VVSG blijft bereid om constructief mee te werken, maar vraagt dat er bij de verdere uitwerking, uitvoering en evaluatie van het woningkwaliteitsadvies voldoende aandacht is voor de bezorgdheden van lokale besturen.

Met de meeste hoogachting,



Nathalie Debast
Wvd Algemeen Directeur



Wim Dries,
Voorzitter