Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad Zitting van 29 oktober 2026

Aanwezig: Steenmans Marcel, Voorzitter gemeenteraad,
Vander Meeren Luc, Burgemeester,
Van Tieghem Maarten, Van den Dorpe Isabelle, Desloovere Koen, Fonteyne Kurt, Schepenen,
Van Cauwenberghe Olivier, Speleers Piet, Van De Populiere Marleen, De Wulf Nico, Beyaert Bart, Lelieur Justine, De Cordier Camille, Moerman Arthur, De Langhe Carine, Boonaert Aaron, Van Butsele Petra, Raadsleden,
Buysschaert An, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

10. WONEN EN LEEFOMGEVING Wonen. Verordening en retributie verplichte conformiteitsattesten. Goedkeuring.

Juridische grondslag

De gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, artikel 173.

Het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §3.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 3 en in het bijzonder artikel 3.2., eerste lid, 1°.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 3.

Feiten en context

De gemeente Wortegem-Petegem wenst op haar grondgebied kwaliteitsvol, veilig en duurzaam wonen te bevorderen. Dit maakt één van de beleidsdoelstellingen uit in het meerjarenplan 2026-2031 (‘BD5’).

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het huurpatrimonium te bevorderen, is het conformiteitsattest. Dit attest toont aan dat de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, of kortweg de minimale woningkwaliteitsnormen, die in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn vastgelegd. Het gaat om werkelijke minimumnormen.

De gemeente voert een beleid gericht op het verbeteren en bewaken van de woningkwaliteit, met prioritaire aandacht voor het oudere private huurpatrimonium en de bescherming van kwetsbare huurders die een woning als hoofdverblijfplaats gebruiken. Gebreken aan de veiligheid, gezondheid en elementaire voorzieningen van deze woningen kunnen een rechtstreekse impact hebben op de dagelijkse woonkwaliteit.

Om de beschikbare controlecapaciteit prioritair in te zetten op de reguliere private huurmarkt, wordt de verplichting tot het beschikken over een conformiteitsattest beperkt tot woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd. Deze afbakening past binnen een gefaseerde aanpak van het gemeentelijk woningkwaliteitsbeleid, afgestemd op de lokale woonbehoeften en de vastgestelde woningkwaliteitsproblematiek.

Woningen die uitsluitend als tweede verblijf of vakantiewoning worden gebruikt, vallen buiten het toepassingsgebied van deze verplichting. Dit doet geen afbreuk aan de toepasselijke wettelijke en

reglementaire verplichtingen inzake woningkwaliteit, veiligheid, gezondheid en, in voorkomend geval, toeristische logies.

Een gemeente kan het conformiteitsattest verplicht stellen en bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest te vragen. Deze mogelijkheid is voorzien in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald in artikel 3.2, eerste lid, 1°.

Het verplicht conformiteitsattest kan als preventief instrument door een lokaal bestuur worden ingezet om klachten van huurders te vermijden en te komen tot een kwalitatief huurpatrimonium. Een conformiteitsattest is ook voor de houder van het zakelijk recht van een huurwoning een juridisch waardevol document bij eventuele huurgeschillen, dat aantoont dat de woning bij de aanvang van de verhuring of terbeschikkingstelling aan alle kwalitatieve vereisten voldeed.

De invoering van het verplicht conformiteitsattest zal gefaseerd worden ingevoerd op basis van de ouderdom van de woning. Bij de ouderdom van de woning wordt uitgegaan van het principe dat een nieuwbouwwoning vaker conform zal zijn en dat oudere woningen vaker niet voldoen aan de opgelegde woningkwaliteitseisen.

De verplichting geldt bij de aanvang van elke, nieuwe verhuring of terbeschikkingstelling van een woning.

Voor het bekomen van een conformiteitsattest is het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek, zoals bepaald in Boek 3, Deel 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en Boek 3, Deel 3 van het Besluit. Vlaamse Codex Wonen van 2021, vereist. Daarbij gaat een erkend woningcontroleur in de woning langs om de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van een woning te beoordelen aan de hand van het technisch verslag.

Procedurele vormvereisten

Het advies van 9 oktober 2026 over ‘Gemeentelijke verordening houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor huurwoningen op het grondgebied van Wortegem-Petegem’ door Wonen in Vlaanderen afdeling Woningkwaliteit.

Financiële aspecten

De vergoeding voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek bedraagt 175,00 euro per woning en per (her-)controle en is verschuldigd door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning te huur aanbiedt, verhuurt of ter beschikking stelt, behoudens in de gevallen bepaald in art. 3.3/1., vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin er geen vergoeding kan worden gevraagd.

Deze vergoeding wordt jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op 1 januari 2028 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013), zoals geregeld in artikel 3.4., vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

BESLUIT: 11 stemmen voor (Steenmans Marcel, Vander Meeren Luc, Van Tieghem Maarten, Van den Dorpe Isabelle, Desloovere Koen, Fonteyne Kurt, Van Cauwenberghe Olivier, De Wulf Nico, De Langhe Carine, Boonaert Aaron, Van Butsele Petra)
6 stemmen tegen (Speleers Piet, Van De Populiere Marleen, Beyaert Bart, Lelieur Justine, De Cordier Camille, Moerman Arthur)

Art.1. De gemeenteraad stelt de gemeentelijke verordening houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor huurwoningen op het grondgebied van Wortegem-Petegem vast zoals bepaald in bijlage van dit besluit.

Art.2. Het bedrag van de retributie wordt vastgesteld op 175,00 euro per woning en per (her)controle, jaarlijks indexeerbaar op basis van de gezondheidsindex (zie artikel 4 van de verordening).

De retributie dient betaald te worden uiterlijk op de vervaldatum van de factuur.

Bij weigering of nalatigheid om het verschuldigd recht te betalen geschiedt de invordering overeenkomstig de burgerlijke rechtspleging voor zover de schuld ten aanzien van de gemeente betwist wordt. Ingeval de verschuldigde retributie zeker en vaststaand, opeisbaar en

onbetwistbaar is, zal de invordering gebeuren bij dwangbevel na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen.

BIJLAGE: Gemeentelijke verordening houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest voor huurwoningen op het grondgebied van Wortegem-Petegem

Artikel 1. Definities

De definities die in dit artikel worden weergegeven, zijn de definities vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Conformiteit: het vertonen van geen enkel gebrek als bepaald in het besluit Vlaamse Codex Wonen, artikel 1.3, §1, 8° VCW.

Hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft, zoals bepaald in het besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, artikel 1.3, §1, 21° VCW.

Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning, als bepaald in het besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, artikel 1.3, §1, 22° VCW.

Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, als bepaald in het besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, artikel 1.3, §1, eerste lid, 66° VCW.

Conformiteitsattest: een attest zoals vermeld in artikel 3.6. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het conformiteitsattest vermeldt de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in het besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, artikel 3.1, §1, derde lid, 1°, en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid.

Artikel 2. Toepassingsgebied

§1. Voor elke woning op het grondgebied van de gemeente Wortegem-Petegem die (op-)nieuw wordt verhuurd, (op)nieuw te huur of (op)nieuw ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats, moet de houder van het zakelijk recht of de (onder)verhuurder over een geldig conformiteitsattest beschikken, vanaf de eerste dag dat de woning te huur wordt aangeboden of ter beschikking wordt gesteld, en dit gedurende de volledige duur van de huur of terbeschikkingstelling. Als eerste dag van verhuur of terbeschikkingstelling wordt de datum van de effectieve verhuur of terbeschikkingstelling van de woning beschouwd.

§2. Deze verplichting geldt voor alle nieuwe verhuringen en terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2027 én wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning:

- Vanaf 1 januari 2027: voor woningen van 70 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 1957 en eerder);
- Vanaf 1 januari 2028: voor woningen van 50 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 1978 en eerder);
- Vanaf 1 januari 2029: voor woningen van 30 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 1999 en eerder);
- Vanaf 1 januari 2030: voor woningen van 20 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 2010 en eerder);
- Vanaf 1 januari 2031: voor alle huurwoningen ouder dan 20 jaar.

§3. De gemeente maakt een register op van woningen die verhuurd of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats.

Dit register bevat volgende elementen:

- Identificatie van huurder;
- Identificatie van de houder van het zakelijk recht of (onder-)verhuurder;
- Adres van de te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woning;
- Datum van de start van de verhuring of terbeschikkingstelling;
- Het bouwjaar van de woning zoals vermeld in het kadaster.

§4. De natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning te huur aanbiedt of ter beschikking stelt, vraagt het conformiteitsattest aan bij de gemeente, zoals omschreven in artikel 3.7., §1., eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De burgemeester neemt binnen zestig dagen na de datum van het verzoek een beslissing over de afgifte van het conformiteitsattest, na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§5. Zolang niet aan de verplichting is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting in hoofde van de houder van het zakelijk recht of (onder)verhuurder om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt.

Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

Als het conformiteitsattest vervalt tijdens de periode van verhuring, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

Artikel 3. Geldigheidsduur conformiteitsattest

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest bedraagt 10 jaar vanaf de datum van afgifte, tenzij anders bepaald in het attest of tenzij het verval van rechtswege, zoals bepaald in art. 3.9. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is ingetreden.

Artikel 4. Kostprijs conformiteitsonderzoek (retributie)

De vergoeding voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek bedraagt 175,00 euro per woning en per (her-)controle en is verschuldigd door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning te huur aanbiedt, verhuurt of ter beschikking stelt, behoudens in de gevallen bepaald in art. 3.3/1., vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin er geen vergoeding kan worden gevraagd.

Deze vergoeding wordt jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op 1 januari 2028 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013), zoals geregeld in artikel 3.4., vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De natuurlijke persoon of de rechtspersoon die, als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder, een sociale woning of een noodwoning te huur aanbiedt, verhuurt of ter beschikking stelt, is vrijgesteld van de vergoeding voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek.

Artikel 5: Sanctie

Inbreuken op artikel 2 worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete. De administratieve geldboete bedraagt maximaal 500,00 euro en wordt opgelegd door de sanctionerend ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Iedere houder van het zakelijk recht of (onder-)verhuurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de GAS-boete.

Artikel 6: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2027.

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen directeur — De Voorzitter gemeenteraad

get. Buysschaert An — get. Steenmans Marcel

Voor eensluidend afschrift,

De Algemeen directeur — De Voorzitter gemeenteraad wnd.

Buysschaert An — Vander Meeren Luc

Signed by:An Buysschaert (Signature)
Signed at:2026-11-03 11:22:43 +01:00
Reason:Ik keur dit document goed



Vlaamse overheid

Signed by:Vander Meeren Luc Jozef R
Signed at:2026-11-03 10:42:06 +01:00
Reason:I approve this document



Vlaamse overheid