

ZITTING VAN 24 FEBRUARI 2026

Aanwezig: Tony Boeckert, voorzitter
Simon Lagrange, burgemeester
Sophie Delaere, Olivier Peirs, Michaël Vandemeulebroecke, Fauve Tack,
Steven Van Troys, schepenen
Ward Baeten, Rudy Beulque, Kathleen Blauwblomme, Catherine De
Smet, Marc Devlieger, Katrien De Waele, Yentl De Wever, Céleste
Heyerick, Lieven Lippens, Luc Millecamps, Marc Nachtergaele, Berkan
Nalli, Luc Roggeman, Delphine Vandenbossche, Stephen
Vandenbossche, Tania Verpraet, Marc Vanden Heede, Aline Van den
Weghe, gemeenteraadsleden
Sylvie Bohez, algemeen directeur

**GOEDKEUREN VERORDENING VERPLICHT CONFORMITEITSATTEST,
GELDIGHEDSDUUR EN VERGOEDING**

Bevoegdheid:

- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Wetten en reglementen:

- Artikel 23, 3^o van de gecoördineerde grondwet van 17 februari 1994.
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3.
- Het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2025 betreffende de goedkeuring van het subsidiedossier voor de intergemeentelijke samenwerking Aalter – Lievegem – Maldegem – Zulte voor de periode 2026 – 2031 zoals ingediend bij het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Feiten:

- De Vlaamse Codex Wonen van 2021 duidt lokale besturen aan als regisseur van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse overheid wil lokale besturen hierin ondersteunen en creëerde hiervoor een juridisch kader waarbij enkele instrumenten worden aangereikt, zodoende dat lokale besturen op consistente en rechtszekere wijze hun lokaal woonbeleid vorm kunnen geven.
- Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving 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 werden vastgelegd. Het gaat om werkelijke minimumnormen.
- De gemeente Zulte wil inzetten op het bewaken en het verbeteren van de kwaliteit van woningen op haar grondgebied en zo het grondrecht op behoorlijke huisvesting vrijwaren ten opzichte van haar inwoners. Om aan die ambitie tegemoet te komen, wil de gemeente Zulte het bekomen van een conformiteitsattest onder bepaalde omstandigheden verplicht stellen. Deze mogelijkheid is voorzien in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald in artikel 3.2, eerste lid, 1^o.

Motivatie:

- Door middel van een verordening "verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen" wil de gemeente Zulte er toe bijdragen dat verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen minimaal voldoen aan de veiligheids- en

kwaliteitsvereisten zoals die in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werden vastgelegd.

- De invoering zal gefaseerd verlopen waarbij de verplichting geldt bij de start van iedere nieuwe inhuurname van een huurwoning die gebouwd is in een bepaald bouwjaar of eerder, die thans over een conformiteitsattest dient te beschikken. Een conformiteitsattest, afgeleverd binnen de drie maanden voorafgaand aan een nieuwe inhuurname, biedt immers het vermoeden van conformiteit, zoals bepaald in artikel 12 van het Vlaams Woninghuurdecreet. De huurder mag dan weer verwachten dat de woning die men betreft voldoende kwaliteit en comfort zal bieden.
- Voor het bekomen van zo'n conformiteitsattest, is het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek, zoals bepaald in Boek 3, Deel 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vereist. Daarbij gaat een woningcontroleur in de woning langs om de kwaliteit van de woning te toetsen aan de hand van het technisch verslag. De uitvoering hiervan gebeurt sinds 1 januari 2026 door een erkend woningcontroleur.
- De erkenning van een woningcontroleur vergt een specifieke beroepskwalificatie, aangevuld met de vereisten om aangesteld te zijn door een gemeente, een IGS of een geaccrediteerde instelling en te werken met VLOK, het Vlaams Loket Woonkwaliteit. Deze vereisten bieden de nodige kwaliteitsborging waardoor de expertise van de woningcontroleur in hoge mate betrouwbaar is.
- Bij gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2025 betreffende de goedkeuring van het subsidiedossier voor de intergemeentelijke samenwerking Aalter – Lievegem – Maldegem – Zulte voor de periode 2026 – 2031, werd beslist om in te tekenen op pakket 3 'extra conformiteitsonderzoeken'. Middels de erkende woningcontroleurs, werkzaam binnen dit IGS-project en aangesteld door Veneco, komt de gemeente Zulte tegemoet aan de verplichting om te werken met erkende woningcontroleurs. Daarnaast doet de gemeente Zulte beroep op de volledige administratieve ondersteuning en opvolging door een dossierbeheerder van Veneco, zodoende dat ook de extra administratieve planlast voor het gemeentelijk personeel door deze maatregel tot een minimum wordt beperkt.
- Aan de gemeenteraad wordt om goedkeuring gevraagd.
- Dit voorstel voor verordening is, voorafgaandelijk de goedkeuring ervan door de gemeenteraad, onderworpen aan een niet-bindende adviesverplichting bij het agentschap Wonen in Vlaanderen. Dit advies werd verleend op 5 februari 2025 en het voorstel tot de verordening werd daaropvolgend aangevuld en aangepast.

Financiële impact:

- Voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek betaalt de gemeente Zulte het bedrag van €200,00 jaarlijks te indexeren, aan Veneco.
- De gemeente Zulte zal deze kost doorrekenen aan de aanvrager van het conformiteitsattest. Hierdoor is de financiële impact van deze maatregel nihil.

Bespreking:

- Het dossier werd uitgebreid toegelicht op de algemene raadscommissie. Schepen Michaël Vandemeulebroecke licht het agendapunt ter zitting toe.
- Raadslid Ward Baeten stelt dat het jammer is dat voorafgaand aan de raadscommissie reeds een krantenartikel verspreid werd over het dossier. Waarom kan het boetesysteem en het conformiteitsattest niet in 1 keer gezamenlijk behandeld worden in de gemeenteraad? Waarom wordt het boetesysteem uitgesteld? Ligt de 500 euro reeds vast? Hoe worden hardleerse verhuurders aangepakt? De normenlijst is vaag gedefinieerd. Hoe kan de ongerustheid bij de verhuurders weggenomen worden?
- Raadslid Luc Roggeman voegt zich bij de opmerkingen van raadslid Ward Baeten m.b.t. de voorafgaande publicatie van het krantenartikel. De gemeenteraadsleden gaan een engagement aan en wonen de commissie bij.
- Raadslid Berkan Nalli vraagt wat het verschil is tussen het krantenartikel en de ontwerpnota die maandag verspreid werd.
- Raadslid Ward Baeten stelt dat de historiek van het dossier niet vermeld wordt. Zijn fractie is hiervoor reeds 8 jaar vragende partij. De info uit de ontwerpnota is niet volledig.

- Raadslid Marc Devlieger vult aan dat ontwerpbesluiten nog bijgestuurd kunnen worden. Er kunnen nog correcties aangebracht worden ter zitting. Nu wordt hier aan voorbij gegaan.
- Schepen Michaël Vandemeulebroecke stelt dat dit punt niet op een andere manier behandeld is dan andere. De documenten zijn maandag aan alle raadsleden bezorgd. Op de persconferentie werd duidelijk vermeld dat de verordening ter goedkeuring aan de gemeenteraad werd voorgelegd.
In het reglement wordt duidelijk verwezen naar de GAS-boete. Een afzonderlijk reglement wordt hiertoe uitgevaardigd. De sanctie wordt ingevoerd vanaf 1 januari 2027. 500 euro werd als richtcijfer vermeld.
De lijst met inbreuken (website Wonen Vlaanderen) is vrij vaag. Dit dient evenwel samen gelezen te worden met het formulier van het technisch verslag. Hierin wordt duidelijk vermeld over welke inbreuken het gaat en in welke categorie deze thuishoren.
Naast het verplicht conformiteitsattest beschikt het bestuur over nog andere middelen. De mogelijkheid bestaat dat ook de gemeente in actie treedt en de woningcontroleur ter plaatse stuurt. Indien geen vooruitgang kan een procedure van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring aangevraagd worden. Dit is een ganse procedure, begeleid door Wonen Vlaanderen en gekoppeld aan bijkomende financiële consequenties ten laste van de eigenaar (opcentiemes). Ook strafrechtelijk kan een procedure gevoerd worden.
- Raadslid Ward Baeten vraagt naar de rol van de wijkagent.
Schepen Michaël Vandemeulebroecke stelt dat er niet echt een rol toebedeeld is aan de wijkagent, met uitzondering van de vaststellingen bij de aanvraag van domiciliëring.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Beslissing:

Artikel 1: Definities

1. Aangepaste gezondheidsindex: de gezondheidsindex van de maand november die voorafgaat aan de aanpassing, zoals bedoeld in artikel 3.1., 1^o van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
2. Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van de inventaris;
3. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld zoals bedoeld in artikel 1.3., §1., 5^o van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 juncto artikel 3.6., §1., eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
4. Conformiteitsattest: het attest, bedoeld de artikelen 3.6. t.e.m. 3.9/1. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de artikelen 3.6. t.e.m. 3.10/1. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
5. Conformiteitsonderzoek: het onderzoek dat verloopt volgens de procedure vermeld in de artikelen 3.3. t.e.m. 3.5. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de artikelen 3.4. en 3.5. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
6. Gezondheidsindex: de index, bedoeld in artikel 3.1., 4^o van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
7. Houder van het zakelijk recht: de persoon zoals omschreven in artikel 1.3., §1., 22^o van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
8. Woning: ieder goed zoals omschreven in artikel 1.3., §1., 66^o van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2: Doel

Door middel van de verordening "verplicht conformiteitsattest" wil de gemeente Zulte er toe bijdragen dat verhuurde, te huur aangeboden of ter beschikking gestelde woningen minimaal voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten zoals vooropgesteld binnen de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3: Toepassingsgebied

§1. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf de te huurstelling, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling. Een geldig conformiteitsattest moet beschikbaar zijn:

- bij verhuur, ten laatste op de dag dat de huurovereenkomst wordt ondertekend om de huurder maximaal te informeren vooraleer hij zich juridisch verbindt tot bepaalde verrichtingen;
- bij ter beschikkingstelling, ten laatste op de eerste dag van de terbeschikkingstelling;
- in geval van te huurstelling, op de eerste dag van de te huurstelling.

Voor elke woning van het bouwjaar 1960 of ouder die verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld wordt moet de houder van het zakelijk recht of de (onder)verhuurder op 1 juni 2026 over een geldig conformiteitsattest beschikken.

Voor elke woning van het bouwjaar 1980 of ouder die verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld wordt moet de houder van het zakelijk recht of de (onder)verhuurder op 1 januari 2028 over een geldig conformiteitsattest beschikken.

Voor elke woning van het bouwjaar 2000 of ouder die verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld wordt moet de houder van het zakelijk recht of de (onder)verhuurder op 1 januari 2030 over een geldig conformiteitsattest beschikken.

Voor elke woning met een bouwjaar van 25 jaar of ouder, die verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld wordt moet de houder van het zakelijk recht of de (onder)verhuurder op 1 januari 2032 over een geldig conformiteitsattest beschikken.

§2. De administratie maakt een vermoedenslijst op van woningen die verhuurd of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats.

Dit register bevat volgende elementen:

- identificatie van de houder van het zakelijk recht;
- adres van de verhuurde of ter beschikking gestelde woning;
- het bouwjaar van de woning zoals opgenomen in de kadastrale gegevens.

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

§4. Zolang niet aan de verplichting van artikel 3, §1. is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen.

§5. Deze verordening is enkel van toepassing op woningen gelegen op het grondgebied van gemeente Zulte.

Artikel 4: Geldigheidsduur van het conformiteitsattest

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is maximaal tien jaar vanaf de afgifte van het attest.

Het conformiteitsattest kan wel om redenen zoals vermeld in artikel 3.9. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van rechtswege vervallen.

Artikel 5: Vergoeding

§1. Voor de afgifte van een conformiteitsattest is het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek vereist.

Per conformiteitsonderzoek wordt de prijs van 200,00 euro aangerekend aan de aanvrager, behoudens in de gevallen, bepaald in artikel 3.3/1., vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin geenszins een vergoeding mag worden gevraagd.

§2. De vergoeding, vermeld in §1., wordt per 1 januari geïndexeerd op basis van 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.

Artikel 6: Sanctionering

§1. Inbreuken op artikel 3, §§1 en 4 van dit reglement worden gesanctioneerd met een gemeentelijke administratieve geldboete die wordt vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgesteld reglement.

Iedere houder van het zakelijk recht of (onder)verhuurder is hoofdelijk gehouden tot het betalen van de gemeentelijke administratieve geldboete.

§2. Deze sanctie wordt ingevoerd vanaf 1 januari 2027.

Artikel 7: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juni 2026.

Artikel 8: Bekendmaking

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de artikel 286 §1, 1° en 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 9: Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid gezonden.

Artikel 10: De gemeenteraad keurt hierna vermelde verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen goed.

Artikel 11: Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan Wonen in Vlaanderen en Veneco.

Voor eensluidend uittreksel:

Sylvie Bohez
algemeen directeur



Tony Boeckart
voorzitter