



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN
VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 18 december 2025

Aanwezig:

Griet De Smet: voorzitter
Geertrui Van de Velde: burgemeester
Elsy De Geyter, Isabelle Derder, Danny Moens, Elke Meganck, Peter Venneman: schepenen
Jo Maebe, Paul De Jaeger, Stijn Wille, Guy Meuleman, Kris Wyndaele, Rutger Goeman, Stijn Droessaert, Filip Bauters, Robert Matthys, Saartje Heymans, Jan Brantegem, Isabelle Van der Veken, Daisy De Grauwe, Sofie Van Hauwermeiren, Dirk Van Leuven: raadsleden
Tina Van Laere: Clusterhoofd Burger, Welzijn en WZC

Verordening verplicht conformiteitsattest voor verhuurde of ter beschikking gestelde woningen.

In openbare zitting vergaderd;

Gelet op het decreet lokaal bestuur, artikel 56 (bijlage 1);

Gelet op de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 4, § 1, 1° (bijlage 2);

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2, eerste lid, 1° en 3.6 (bijlage 3);

Overwegende dat de Vlaamse regelgeving voorziet in een gestandaardiseerd conformiteitsattest (bijlage 4) waarmee gegarandeerd wordt dat de woning voldoet aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen;

Overwegende dat het hebben van een conformiteitsattest bij huurwoningen niet verplicht is;

Overwegende dat de gemeenteraad in een gemeentelijk reglement (in de Vlaamse regelgeving verordening genoemd) het attest wel verplicht kan stellen;

Overwegende dat vooraleer de gemeenteraad een verordening vaststelt, een voorafgaand en niet-bindend advies over de definitieve ontwerptekst moet worden ingewonnen bij Wonen in Vlaanderen;

Overwegende dat de adviesinstantie 60 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag heeft om het advies te formuleren;

Overwegende dat de verplichting van het conformiteitsattest past binnen het woonbeleid van de gemeente Lede;

Overwegende dat het conformiteitsattest voordelen biedt voor zowel de huurder als de verhuurder;

Overwegende dat het de verhuurder een bewijs biedt dat de woning die hij verhuurt, voldoet aan de minimumnormen op het ogenblik dat het attest is afgeleverd;

Overwegende dat het conformiteitsattest huurders beschermt tegen het huren van onveilige of ongezonde woningen;

Overwegende dat het attest huurders duidelijkheid geeft over de kwaliteit van de woning die ze huren en welke normen de woning heeft;

Overwegende dat de gemeente het conformiteitsattest verplicht kan stellen voor alle verhuurde, te huur gestelde en ter beschikking gestelde woningen of voor bepaalde categorieën van die woningen;

Overwegende dat het ontwerpreglement het conformiteitsattest verplicht stelt voor woningen die nieuw verhuurd of nieuw ter beschikking gesteld worden en dit gefaseerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning;

Overwegende dat de beperking van de verplichting tot nieuwe verhuringen of nieuwe terbeschikkingstellingen ervoor moet zorgen dat de woning steeds gecontroleerd wordt vooraleer de woning verhuurd of ter beschikking gesteld wordt;

Overwegende dat de fasering op basis van de ouderdom van de nieuw verhuurde of nieuw ter beschikking gestelde woning ingegeven is door het vermoeden dat de woningkwaliteit bij oudere woningen minder zal zijn;

Overwegende dat het niet-naleven van de verplichting gesanctioneerd zal worden met een GAS-boete, die maximum 500 euro bedraagt;

Overwegende dat de Vlaamse regelgeving toelaat dat de gemeenten in hun verordening een jaarlijkse aanvraagverplichting opleggen voor elke woning die nog geen conformiteitsattest heeft;

Overwegende dat die jaarlijks terugkerende verplichting dan ook jaarlijks gehandhaafd kan worden met een gemeentelijke administratieve sanctie;

Overwegende dat het ontwerpreglement voorziet in die jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting en in de handhaving ervan via een GAS-boete;

Gelet op het ontwerpreglement 'verordening verplicht conformiteitsattest voor verhuurde of terbeschikking gestelde woningen' dat aan Wonen in Vlaanderen werd voorgelegd voor niet-bindend advies op 29 oktober 2025 (bijlage 5);

Overwegende dat het niet-bindend advies werd uitgebracht door Wonen in Vlaanderen op 2 december 2025 (bijlage 6);

Overwegende dat na het niet-bindend advies van Wonen in Vlaanderen 'als eerste dag van de verhuring wordt de datum van ondertekening van de huurovereenkomst beschouwd' wordt herwerkt naar 'als eerste dag van verhuur of ter beschikkingstelling wordt de datum van de effectieve verhuur of terbeschikkingstelling van de woning beschouwd' nauwer aansluit bij de praktijkrichtlijnen waarbij de effectieve ingebruikname van de woning als referentiepunt wordt gehanteerd;

Overwegende dat 'alle verhuurders of terbeschikkingstellers hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot betaling van de GAS-boete' wordt toegevoegd aan het ontwerpreglement na niet-bindend advies van Wonen in Vlaanderen;

Gelet op het zittingsverslag;

Gehoord de toelichting van Elsy De Geyter, schepen;

BESLUIT: 19 ja-stemmen (Griet De Smet, Geertrui Van de Velde, Elsy De Geyter, Isabelle Derder, Danny Moens, Elke Meganck, Peter Venneman, Paul De Jaeger, Guy Meuleman, Kris Wyndaele, Rutger Goeman, Stijn Droessaert, Filip Bauters, Robert Matthys, Saartje Heymans, Jan Brantegem, Daisy De Grauwe, Sofie Van Hauwermeiren, Dirk Van Leuven);
3 onthoudingen (Jo Maebe, Stijn Wille, Isabelle Van der Veken)

Enig artikel. De verordening verplicht conformiteitsattest voor verhuurde of ter beschikking gestelde woningen wordt vastgesteld als volgt:

Artikel 1. Definities

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

Conformiteitsattest: een attest zoals vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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

Artikel 2. Verplichting

§1. Voor elke woning die nieuw verhuurd of nieuw ter beschikking gesteld wordt, moet de verhuurder of terbeschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken, vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd of ter beschikking gesteld wordt en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling. Als eerste dag van verhuur of ter beschikkingstelling wordt de datum van de effectieve verhuur of ter beschikkingstelling van de woning beschouwd.

De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning en geldt:

vanaf 1 januari 2026 voor woningen vanaf bouwjaar 1946 en ouder;

vanaf 1 januari 2031 voor woningen vanaf bouwjaar 1970 en ouder;

vanaf 1 januari 2034 voor woningen vanaf bouwjaar 2000 en ouder.

§2. Zolang niet aan de verplichting van §1 is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder of terbeschikkingsteller bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplicht conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

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

Artikel 3. Sanctie

Inbreuken op artikel 2 worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete. De administratieve geldboete bedraagt maximaal 500 euro en wordt opgelegd door de sanctionerend ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties. Alle verhuurders of terbeschikkingstellers zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de GAS-boete.

Namens de raad:

Clusterhoofd Burger,
Welzijn en WZC,

De voorzitter,

Getekend door: Van Laere Tina
Getekend op: 2025-12-30 21:04:35 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Van Laere Tina



Vlaamse
overheid

Getekend door: De Smet Griet Rosa
Getekend op: 2025-12-30 16:20:52 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

De Smet Griet



Vlaamse
overheid