

Plan van aanpak voor eigen initiatieven

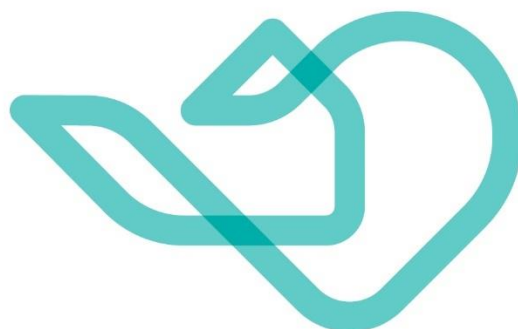
*BVR van 24 januari 2025,
houdende het lokaal woonbeleid.*

**Het verplichten van het conformiteitsattest voor
huurwoningen met een bouwdatum van 1960 en ouder.**

*Gefaseerde invoer op basis van de bouwdatum
én de koppeling met een nieuwe verhuring.*

Projectperiode:

Januari 2026 – december 2031



woondienst
REGIO TIELT

Inhoud

Inleiding.....	3
Naar een volgende stap.....	7
Argumentatie vanuit verschillende invalshoeken.....	7
Hoe kunnen we dit werkbaar houden voor de personeelsploeg van het IGS?.....	11
Werkwijze	14
A/ Fasering volgens bouwdatum en nieuwe verhuring	14
B/ Procedure & Samenwerking met andere diensten	15
C/ Wisselwerking eigen onderzoek – procedure O/O – procedure Wooninspectie	15
D/ Gekoppelde actie: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt.	16
E/ Vooropgestelde resultaten/ Acties :	16
Deelnemende gemeenten aan de eigen initiatieven	16
Personeelsinzet.....	17
Toetsingscriteria en bijhorende antwoorden	17

Eigen initiatief: Het verplichten van het conformiteitsattest voor huurwoningen met een bouwdatum van 1960 en ouder. Gefaseerde invoer op basis van de bouwdatum én de koppeling met een nieuwe verhuring.

In onze regio werden reeds heel wat inspanningen geleverd om de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving te bewaken en te bevorderen. De laatste jaren werd nu eenmaal sterk op woonkwaliteit ingezet. De intergemeentelijke samenwerking heeft zo heel wat zaken helpen faciliteren en onze technisch adviseurs zijn intussen geaccrediteerd en experts ter zake.

Het werk is echter nog niet af en de gemeenten willen hun aanpak dan ook verder uitbreiden en versterken: Deze projectperiode willen we de aandacht blijven besteden aan de woonkwaliteit van de oudere huurwoningen in onze regio. Er zijn immers heel wat oudere huurwoningen op de private huurmarkt aanwezig; met deze actie wensen we doelgericht aan kwaliteitsverbetering te werken.

Inleiding

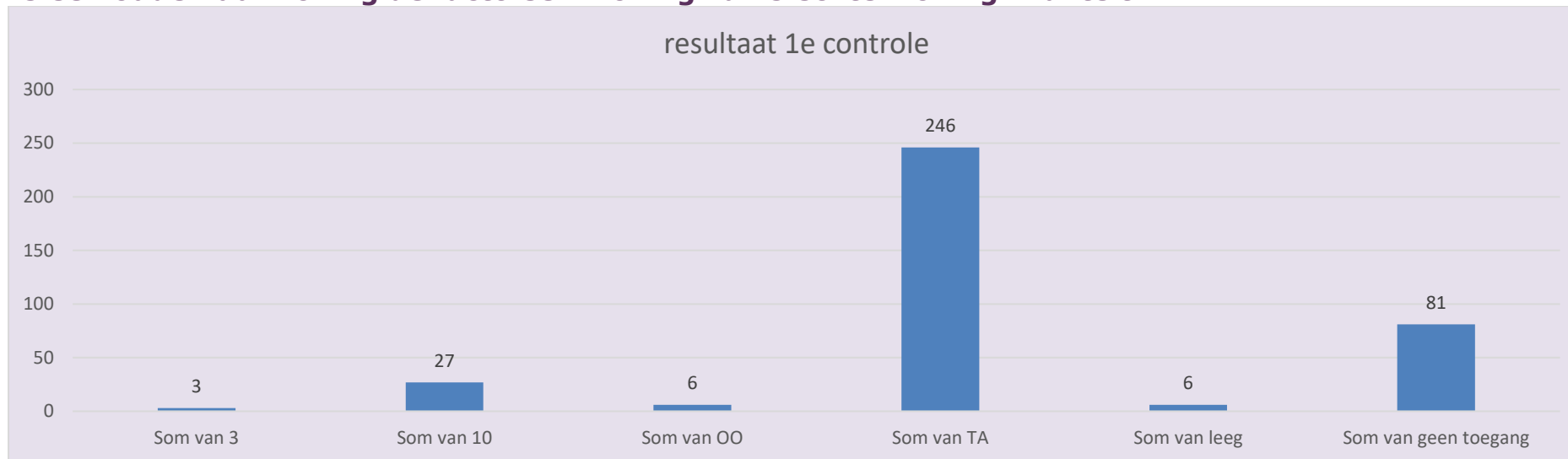
In het subsidiedossier 2020 - 2025 werden enkele acties onderschreven waarmee we een beter beeld wilden krijgen van de woningkwaliteit bij de oudere huurwoningen (= aanbodzijde); en hieraan gekoppeld eveneens ook de vraagzijde te verkennen (= de bewoners) om tot gerichte beleidsacties te kunnen stimuleren.

We hadden immers vastgesteld dat er heel wat écht oude huurwoningen op de regionale huurmarkt aanwezig zijn:

Het valt op dat de meeste gemeenten een heel wat oude huurwoningen (ouder dan 1950) hebben; gemiddelde in regio Tiel is 28%: Dentergem 27%, Meulebeke 30%, Pittem 31%, Tiel 29%. Enkel in Pittem 22% en Wingene 24% zijn er verhoudingsgewijs was minder oude huurwoningen (ouder dan 1950). Kijken we naar het aandeel huurwoningen dat ouder is dan 45 jaar (>1975) dan komen we aan volgende percentages: Dentergem (43%), Meulebeke (50%), Pittem (45%), Ruiselede (43%), Tiel (51%) en Wingene (45%).

De afgelopen werkingsjaren hebben we specifiek ingezoomd op de oudste huurwoningen en hebben steekproefsgewijs huurwoningen geselecteerd tot een bouwdatum van 1939 en ouder. We komen hierin tot volgende conclusies inzake enkele bestaande veronderstellingen:

Is een oude huurwoning de facto een woning van slechte woningkwaliteit?

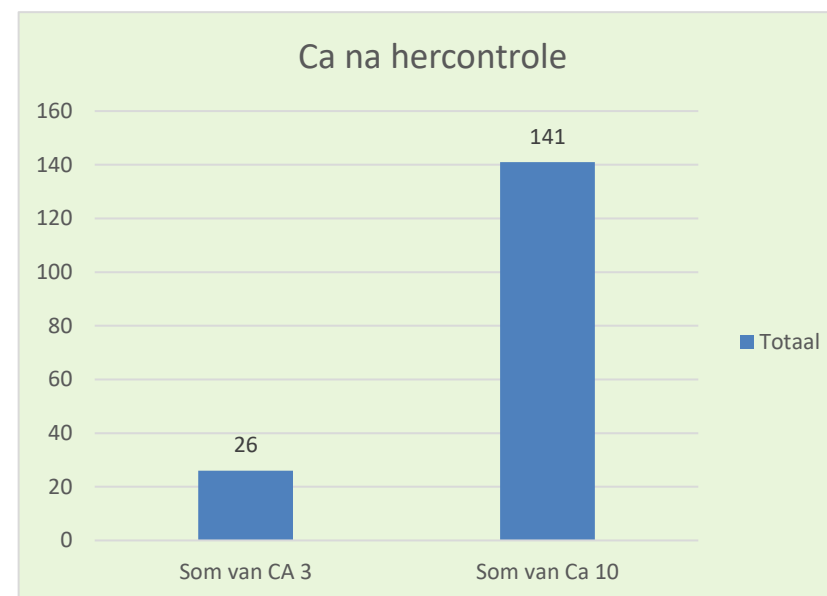
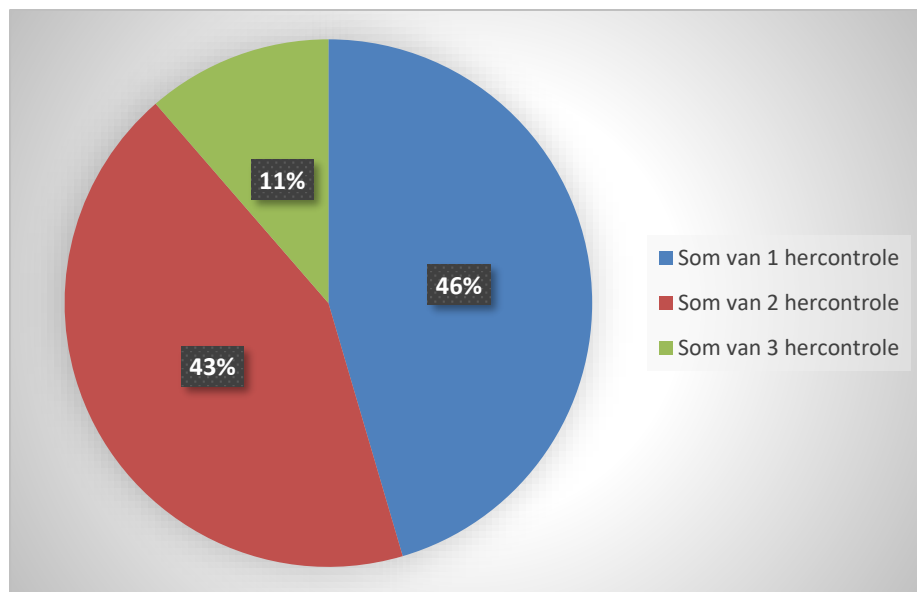


In bovenstaande grafiek zien we de resultaten van de eerste plaatsbezoeken (n = 369); op het moment dat we de controle in de feiten per verrassing in kennis brengen aan de huurder en verhuurder. Hieruit valt op dat de oude huurwoningen de facto als woningen van slechte woningkwaliteit bestempeld kunnen worden: een minderheid bleek meteen conform (3 panden met CA 3 jaar en 27 panden met CA 10 jaar), de meerderheid bleek het voorwerp te vormen van een waarschuwingsprocedure (67% of 246 adressen waarbij geoordeeld werd dat er mits enige zorg en aandacht een CA kan bekomen worden).

Het valt ons op dat er doorheen de jaren vaker 'geen toegang' is doordat huurder en/of verhuurder de controle weigeren, niet thuis geven en tevens niet bereid zijn om een nieuwe afspraak na te komen. Momenteel hebben we geen stok achter de deur om deze situatie aan te pakken (tenzij we een gerichte actie uitwerken op basis van art. 135 NGW met toegangsbevel van de burgemeester).

Anderzijds is het ook wel een belangrijke vaststelling dat er maar een kleine minderheid (6 adressen of 2%) in dermate slechte staat is dat we meteen een procedure tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring hebben moeten opstarten. De slechte woningkwaliteit is dus wel te nuanceren en in de feiten niet in die mate dat er geen oplossingen mogelijk zijn, dan wel de verhuurders telkens onwillig blijken om wat aanpassingen te doen.

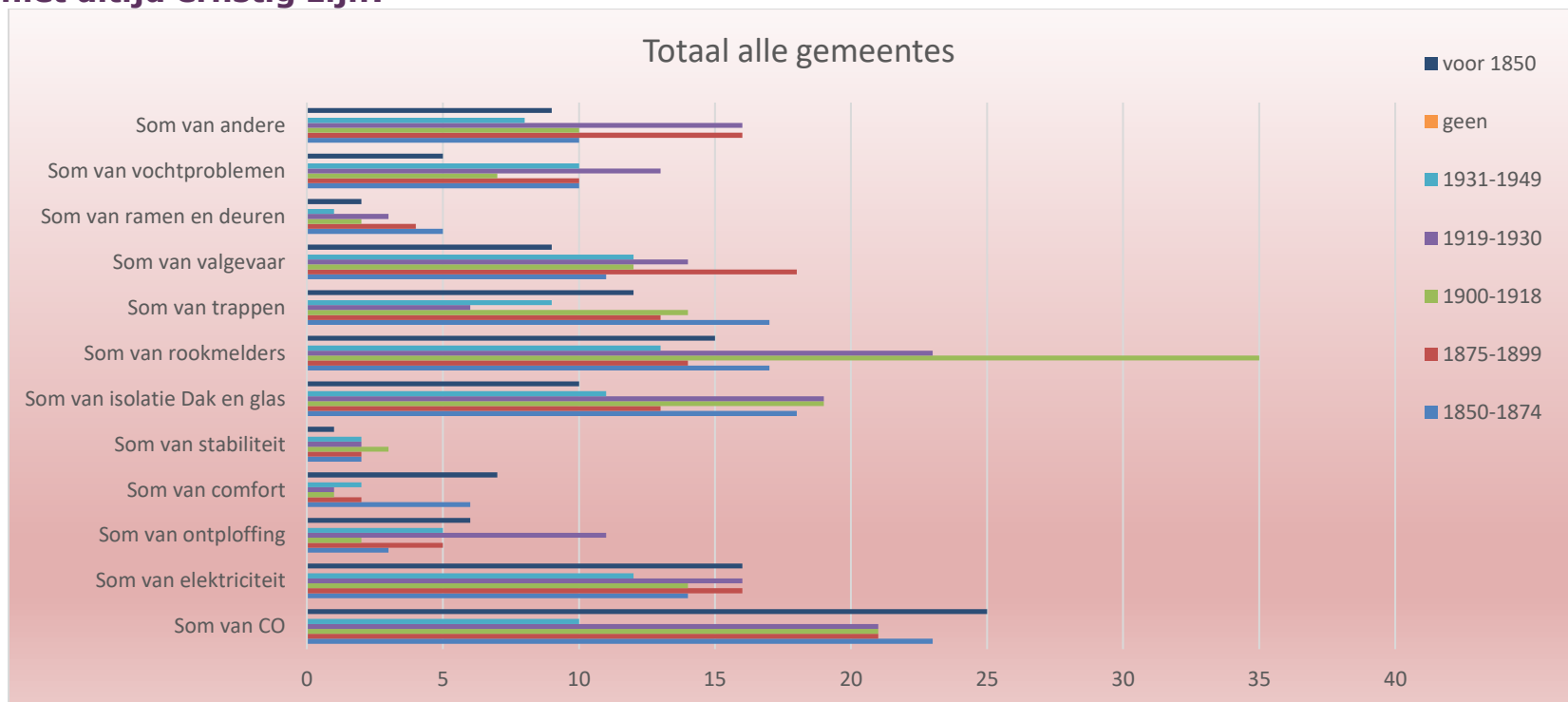
Verhuurders van oude huurwoningen mogen we niet lastig vallen omdat er een inkrimping van de huurmarkt volgt?



In de afgelopen periode hebben we wel kunnen vaststellen dat de verhuurders lang niet zo onwillig blijken te zijn. Akkoord, er is soms wel enige weerstand in de aanvangsfase. Maar men doet dan wel het nodige om zich in regel te stellen. Getuige hiervan zijn de vele conformiteitsattesten die navolgend werden uitgereikt.

In 46% van de situaties kan de conformiteit al in de eerste hercontrole vastgesteld worden; in 43% van de situaties is er nog een tweede hercontrole vereist. Amper een heel kleine minderheid van 11% vereist een 3^e hercontrole vooraleer er een CA kan uitgereikt worden.

Het woningkwaliteitsverhaal is te streng; panden worden snel afgekeurd terwijl de kwaliteitsgebreken niet altijd ernstig zijn?



We kunnen tot de volgende rangschikking besluiten: meest voorkomend zijn problemen van risico op CO-intoxicatie, gevolgd door problemen rookmelders, trappen, isolatie dak en glas, elektriciteit, valgevaar en vochtproblemen. Dit zijn vaak ernstige problemen die in de praktijk tot een onbewoonbaarheid kunnen leiden (CO, rookmelders, valgevaar, elektriciteit); maar dit zijn daarom niet altijd gebreken die een omstandige renovatie vereisen. Veelal kan er met een beperkte ingreep reeds heel wat verholpen worden.

Anderzijds zijn dit risico situaties die in de meerderheid van de panden opgemerkt worden; als beleidsmakers kunnen we hierin de ogen niet sluiten en dit zomaar gedogen. We weten het immers; of horen het nu te weten dat er in die panden risicosituaties zijn.

Naar een volgende stap in de aanpak van deze problematiek

Argumentatie vanuit verschillende invalshoeken

1. De verplichting van het conformiteitsattest werd al door heel wat gemeenten ingevoerd en/of wordt momenteel voorbereid ter invoering vanaf 2026/2027. In West – Vlaanderen is er hieromtrent wel heel wat beweging.

De verplichting is er in onze ruimere regio al in de volgende gemeenten:

- Brugge + Brugse regio (Oostkamp, Damme, Zedelgem, Torhout, Beernem) = bovenrand Wingene
- Harelbeke, Kuurne, Moorslede, Menen
- Langemark – Poelkapelle, Zonnebeke
- Middelkerke, Blankenberge, Zuienkerke
- Heuvelland, Mesen, Wervik
- Gemeenten Regio Izegem (Izegem, Ledegem, Oostrozebeke, Ingelmunster en Wielsbeke) en Regio Roeselare (Staden, Lichtervelde, Mooslede, Hooglede, Roeselare): in voorbereiding voor het nieuwe subsidiedossier.

Net zoals bij de aanpak van de seizoenarbeidershuisvesting moeten we alert zijn voor de mogelijke verschuiving van probleem dossiers. Wanneer gemeenten en regio's actief inzetten op de verplichting van het conformiteitsattest (CA), bestaat het risico dat verhuurders die bewust woningen van lage kwaliteit aan kwetsbare huurders aanbieden, uitwijken naar gebieden waar deze maatregel minder strikt wordt toegepast.

Indien wij ervoor kiezen om de verplichting van het CA niet in te voeren, kunnen we een aanzuigeffect creëren, waarbij dergelijke problematische huurcontexten zich verplaatsen naar onze regio. Dit kan niet alleen leiden tot een verdere achteruitgang van de woningkwaliteit, maar ook tot bijkomende sociale en maatschappelijke uitdagingen. Het garanderen van minimale woonkwaliteit is dan ook een essentiële maatregel om een evenwichtig en kwaliteitsvol huurwoningpatrimonium in onze regio te waarborgen.

2. ***Een minder kwalitatieve huurmarkt veroorzaakt armoede en/of houdt armoede in stand.*** Een minder kwalitatieve huurmarkt kan armoede veroorzaken én in stand houden. Huurders uit kwetsbare doelgroepen worden vaak geconfronteerd met woningen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoen. Deze slechte woningkwaliteit kan leiden tot gezondheidsproblemen en bijkomende kosten, waardoor bewoners in armoede verzeild raken of moeilijk uit hun precare situatie raken. In de praktijk zien we dan ook dat huurders met betalingsproblemen vaak ondersteuning vanuit het OCMW nodig hebben. Het bewaken en opwaarderen van de woningkwaliteit in het onderste segment van de huurmarkt is dan ook essentieel.

3. **Het invoeren van een verplicht CA heeft indirect een impact op de bijdragen van het OCMW.** De invoering van een verplicht conformiteitsattest (CA) heeft ook indirect een impact op de uitgaven van het OCMW. Zo zijn energiebijdragen vanuit het OCMW vaak gekoppeld aan woningen van lage kwaliteit. Door de woningkwaliteit via een CA minimaal te garanderen, kunnen dergelijke tussenkomsten op termijn worden beperkt. De kosten van ondermaatse woningen komen immers vaak bij de lokale overheid terecht, terwijl deze woningen net een hefboom kunnen vormen om structureel de woonkwaliteit te verbeteren.
4. **Huurmarkt krimpt niet door verplicht CA - praktijkvoorbeelden.** Er zijn geen aanwijzingen dat de huurmarkt krimpt door het invoeren van een verplicht conformiteitsattest. Integendeel, uit de praktijk blijkt dat dit net kansen biedt. In Langemark-Poelkapelle en het Kempisch Woonplatform werd vastgesteld dat het CA geen negatieve invloed had op het aantal beschikbare huurwoningen of op de huurprijzen. Wanneer een woning tijdelijk uitvalt, leidt dit vaak tot een proces van renovatie of sloop/herbouw. Daarbij ontstaat een natuurlijke verschuiving binnen de huurmarkt, waarbij huurders doorschuiven en opnieuw plaats vrijkomt in andere woningen. Het CA kan zo ook een impuls geven aan de kwaliteit en circulatie binnen de markt.
5. **Voordelen voor de verhuurder: stimulans voor verantwoord verhuren.** De invoering van de verplichting tot een conformiteitsattest (CA) is niet alleen een maatregel ter bescherming van huurders, maar biedt ook belangrijke voordelen voor verhuurders. Welwillende verhuurders worden beloond, aangezien het CA hen helpt om tijdig gebreken aan te pakken die vaak eenvoudig te verhelpen zijn. Bovendien blijft het CA ook tijdens het lopende huurcontract een nuttig instrument voor de verhuurder. Wanneer er klachten rijzen, kan een geldig conformiteitsattest de verhuurder beschermen tegen onterechte claims. Het attest fungeert als objectief bewijs van de oorspronkelijke woningkwaliteit en kan juridische procedures helpen vermijden of bespoedigen.
6. **We grijpen ook terug naar de resultaten van onze proactieve actie op de oude huurwoningen.** Daar waren de resultaten zeker positief. Momenteel dwingen we de verhuurders op deze manier om zich reactief in regel te stellen; na een alarmerende controle ter plaatse. Met de verplichting van het CA kunnen we dit ombuigen in een proactief en preventief verhaal voor de verhuurders: men weet dat er een verplichting volgt van zodra er een nieuwe verhuring is; dus men kan zich hierop organiseren en zich tijdig in regel stellen. Uit de data van Langemark-Poelkapelle blijkt dat 70% van de verhuurders zich in regel stelt vooraleer de nieuwe huurder zijn intrek neemt:

Ruime meerderheid beschikt over CA bij start verhuring

	Langemark-Poelkapelle	Zonnebeke
CA ok bij start verhuring	170 (66%)	114 (70%)
CA binnen 6 maanden	32 (12%)	18 (11%)
CA binnen 6-12 maanden	11 (4%)	9 (6%)
CA na 12 maanden	19 (7%)	4 (2%)

	Langemark-Poelkapelle	Zonnebeke
Aantal aanvragen CA binnen reglement verplicht CA	184	116
Spontane aanvragen	95 (52%)	70 (60%)
Aanvraag na 1 brief	63 (34%)	32 (27%)
Aanvraag na 2 brieven	11 (6%)	12 (10%)
Geen reactie	8	8
Verhuring gestopt (geen aanvraag of na weigering CA)	11	2
Besluiten O/O	6 (waarvan 3 terug conform)	1

7. **Preventieve aanpak om de druk op handhaving en herhuisvesting te verminderen.** De invoering van een verplicht CA is een proactieve maatregel die helpt om problemen met woningkwaliteit op langere termijn te verminderen. In plaats van enkel reactief en curatief op te treden — wanneer bewoners al geconfronteerd worden met ongeschikte en/of onbewoonbare woonomstandigheden — zorgt een preventieve aanpak ervoor dat woningen voldoen aan de kwaliteitsnormen vóór ze opnieuw op de huurmarkt komen. Hierdoor wordt de instroom van klachten over woningkwaliteit beperkt en neemt de druk af op gemeentelijke instanties, zoals bij het opleggen van besluiten door de burgemeester of het zoeken naar herhuisvesting voor getroffen huurders. Dit voorkomt niet alleen onnodige maatschappelijke kosten, maar zorgt ook voor meer woonzekerheid voor huurders en rechtszekerheid voor verhuurders.
8. Beleidsbrief wonen van de minister waarin de voorbereiding van **een algemene Vlaamse verplichting van het CA** werd opgenomen. Privématige controlecapaciteit wordt voorbereid en de eerste opleidingen zijn op vandaag al gestart. Men is deze actie dus wel aan het voorbereiden en men zou in de volgende legislatuur wel al eens tot een algemene verplichting kunnen beslissen; vandaar dat we hier best op kunnen anticiperen als we willen verhinderen om op het moment van de algemene verplichting met extra personeelsinzet of vereiste externe ondersteuning geconfronteerd te worden.

Hoe kunnen we dit werkbaar houden voor de personeelsploeg van het IGS?

Werklastmeting verplicht CA (eigen bevraging)

Project	aantal technisch adviseurs	aantal onderzoeken	aantal onderzoeken per TA	aantal panden	aantal panden per TA		
Langemark Poelkapelle	1	152	152	88	88	Verplicht sedert 01/01/2022 voor huurwoningen met bouwdatum 1990 en ouder (L-P) en in Zonnebeke nog evoluerend naar alle huurwoningen tegen 2027 (beperkte huurmarkt van een +/- 2.000 panden)	gefaseerde invoer op bouwdatum en nieuwe verhuring
Woonwijs	2,5			272	109	Verplicht sedert 01/01/2022 voor huurwoningen met bouwdatum 1946 en vroeger (alle huurwoningen tegen 2031)	gefaseerde invoer op bouwdatum en nieuwe verhuring
Woonwinkel Zedelgem	1,8	467	259	200	112	Verplicht sedert 01/01/2024 voor huurwoningen met bouwdatum 1974 en vroeger (alle huurwoningen tegen 2035)	gefaseerde invoer op bouwdatum en nieuwe verhuring
Grensstreek Menen	2	594	297	265	132,5	Verplicht sedert 01/01/2021 voor alle huurwoningen	
Woondienst Regio Izegem	3			450	120 à 150	Overwegen de verplichting in te voeren met het nieuwe subsidiedossier	gefaseerde invoer op bouwdatum en nieuwe verhuring
Woondienst Regio Roeselare						Overwegen de verplichting in te voeren met het nieuwe subsidiedossier	
Woondienst Regio Tiel	2	424	212	268	134	prestaties technisch adviseurs in het werkingsjaar 2024 (oa. oude huurwoningen)	
	2	445	222	245	123	simulatie verplichting (gemiddelde over de 5 jaar: 2027 - 2031); Verplichting vanaf 01/01/2027 voor huurwoningen met bouwdatum 1960 en vroeger	gefaseerde invoer op bouwdatum en nieuwe verhuring

Hieruit kunnen we afleiden dat we met onze equipe jaarlijks een 123 panden per technisch adviseur kunnen bolwerken. De werklast komt overeen met de werklast die in andere projecten wordt behaald qua aantal panden, maar ook qua takenpakket voor de technisch adviseurs (bvb. administratie leegstand, verwaarlozing, dossiers O/O, etc.).

Door de meer preventieve aanpak gekoppeld aan de verplichting van het CA (gekoppeld aan bouwdatum en nieuwe verhuring) rekenen we op een vlottere doorloofphase per dossier en dat er dus minder hercontroles zullen zijn dan het aantal waar we nu mee geconfronteerd worden.

Anderzijds creëren we extra capaciteit bij onze technisch adviseurs om op deze actie prioritair te kunnen inzetten: geen aanplakking meer van de burgemeestersbesluiten (*heel wat administratieve rompslomp en opvolging voor onze adviseurs*), geen controle meer van de correcte affichering van huurpanden (*terug een administratieve last die wegvalt*), na verloop van tijd zouden er ook minder O/O-dossiers moeten zijn omdat we de klachten van de huurder voor zullen zijn (*efficiëntiewinst ook voor de burgemeester die dan in minder dossiers zal moeten tussenkomen*). Voor wat de opvolging van de panden waarbij er een CA met beperkte geldigheidsduur werd afgeleverd; zullen we deze actuele werkwijze niet volledig loslaten. Integendeel: we blijven deze adressen opvolgen, zij het op een later tijdstip. Zodra het attest vervalt én er een nieuwe verhuisbeweging plaatsvindt, zal ofwel de eigenaar zelf initiatief nemen om een nieuw CA aan te vragen, dan wel zullen we via onze periodieke opvolgcontroles actie ondernemen om opnieuw tot een actuele beoordeling van de woningkwaliteit te komen.

Nu nodigen we elke eigenaar uit om het verslag te bespreken, nadat de controle dus is geweest. We switchen hierin van aanpak en zetten maximaal in op een brede informatiecampagne met jaarlijkse infoavonden voor de verhuurders die mogelijks het jaar nadien aan de verplichting zullen moeten voldoen (*via adreslijsten – bouwdatum huurwoningen – dienst data & analyse van de provincie*).

***Het ideale moment om tussen te komen is het moment
van een bewonerswissel én vooraleer de nieuwe huurder zijn intrek neemt.***

Bij zittende huurders kom je mogelijks tussen in situaties waar de verhuurder geen verdere verhuring meer wenst eens de oude huurder komt weg te vallen. Men wil de woning dan eerder verkopen en verhuurt nu nog enkel omdat men de oude huurder genegen is. Als we op die situaties botsen met onze proactieve aanpak, is dit soms wel ongemakkelijk voor alle betrokken partijen.

Als we de verplichting uitschrijven bij nieuwe verhuringen en de eigenaar responsabiliseren om het nodige te doen vooraleer de nieuwe huurder ingetrokken is, dan is dit het ideale moment. Dus op het moment van de vooropzeg vertrekkende huurder. We zullen zeker ook de immokantoren heel goed moeten meenemen in deze actie; gezien zo goed als alle verhuringen momenteel via een immokantoor verlopen.

Om een inschatting te kunnen maken qua fasering en werkbaarheid voor onze technisch adviseurs hebben we de data opgevraagd van de verhuisbewegingen in onze regio. Die data hebben we gekruist met onze adrestabellen van de huurwoningen en dit per bouwdatum geresumeerd. Dan stelden we vast dat die verhuisbewegingen betrekkelijk stabiel verlopen als we de data vergelijken van 2022 – 2023 en 2024.

De meeste verhuisbewegingen zien we bij de recentere huurwoningen; bij de oudere huurwoningen is er jaar per jaar wel een stabiel verloop van de verhuisbewegingen:

		stop bewoning	5	6	6	7	7
		aantal OO'	8	9	10	10	11
		totaal per jaar	365	418	457	477	508
		1e jaar	2e jaar	3e jaar	4e jaar	5e jaar	
		2027	2028	2029	2030	2031	
jaartal 50 jaar oud	aantal korte CA's	18	18	18	18	50	
	aantal hercontrole's	89	119	129	141	144	
	zelf aangevraagde Ca's	50	50	50	50	50	
	aantal oude adressen	208	231	260	268	263	
	< 1850	27	27	19	0	0	
	1850-1874	26	26	26	26	6	
	1875-1899	45	45	45	18	0	
	1900-1918	43	43	43	13	0	
	1919-1930	66	66	66	66	66	
1981	1931		7	7	7	7	
1982	1932		7	7	7	7	
1983	1933		5	5	5	5	
1984	1934		4	4	4	4	
1985	1935			14	14	14	
1986	1936			10	10	10	
1987	1937			14	14	14	
1988	1938				11	11	
1989	1939				6	6	
1990	1940				1	1	
1991	1941				3	3	
1992	1942				4	0	
1993	1943				3	1	
1994	1944				2	2	
1995	1945				5	5	
1996	1946				9	0	
1997	1947				6	6	
1998	1948				5	5	
1999	1949				7	7	
2000	1950				6	6	
2001	1951				5	5	
2002	1952				9	9	
2003	1953				4	4	
2004	1954					7	
2005	1955					16	
2006	1956					12	
2007	1957					2	
2008	1958					12	
2009	1959					6	
2010	1960					7	

Tabel: eigen verwerking – koppeling verhuisbewegingen aan de adressen van de huurwoningen opgelijst per bouwjaar; dit voor de 5 gemeenten van ons werkingsgebied.

Werkwijze

A/ Fasering volgens bouwdatum en nieuwe verhuring

- In onze IGS zijn er 2 technisch adviseurs werkzaam. Volgens onze inschatting kunnen wij jaarlijks een 200 à 270 panden controleren (*een 365 à 508 conformiteitsonderzoeken per jaar*); of men andere woorden een 135 panden per technisch adviseur.
- Op basis van de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren, komen we tot de volgende fasering en indicatoren, dewelke we met de huidige equipe moeten kunnen bolwerken. *Deze fasering wordt jaarlijks geëvalueerd en bijgesteld in functie van de ervaren werklust, aangezien er geen bijkomende personeelsinzet mogelijk is.*
 - 2026:
 - Voorbereiding van reglementen en procedures (waaronder verordening met beperkte geldigheidsduur van het CA)
 - Informeren en sensibiliseren van externe partners (immokantoren, notarissen, huurdersbond, CIB en verhuurders)
 - Specifiek infomoment voor verhuurders van woningen met bouwdatum 1930 en ouder
 - Start samenwerking met diensten bevolking en voorbereiding werkbaar systeem voor gegevensuitwisseling
 - 2027:
 - Verplichting voor huurwoningen met **bouwdatum 1930 en ouder**
 - Infomoment voor verhuurders van woningen met bouwdatum 1934 en ouder
 - Herinneren van externe partners
 - Start uitwerking van eerste GAS-reglementen (ontbreken CA en verjaring vaststellingsdatum)
 - 2028: verplichting voor huurwoningen met **bouwdatum 1934 en ouder**
Infomoment voor verhuurders van een huurwoningen met bouwdatum 1937 en ouder. Alsook de externe partners herinneren en uitnodigen.
 - 2029: verplichting voor huurwoningen met **bouwdatum 1937 en ouder**
Infomoment voor verhuurders van een huurwoningen met bouwdatum 1950 en ouder. Alsook de externe partners herinneren en uitnodigen.
 - 2030: verplichting voor huurwoningen met **bouwdatum 1950 en ouder**
Infomoment voor verhuurders van een huurwoningen met bouwdatum 1960 en ouder. Alsook de externe partners herinneren en uitnodigen.
 - **2031: verplichting voor huurwoningen met bouwdatum 1960 en ouder**
Evaluatie van deze actie en voorbereiding van het nieuwe subsidiedossier IGS lokaal woonbeleid.

Vooropgestelde resultaten: Tegen het einde van deze legislatuur zouden we dus in totaal ongeveer 1.230 huurwoningen gecontroleerd hebben op niveau van onze regio (5 gemeenten; totale huurmarkt: +/- 7.000 huurwoningen; dus +/- 18% van de huurmarkt). Focus ligt op de oudste woningen en op de evolutie richting meer conformiteit.

Let op: de gegevens voor Ardoorie zijn momenteel gebaseerd op afgeleide simulaties. Eens exacte data beschikbaar zijn, wordt de fasering indien nodig bijgesteld.

B/ Procedure & Samenwerking met andere diensten

Via jaarlijkse adrestabellen van het **Steunpunt Data & Analyse** kunnen we het patrimonium in kaart brengen volgens bouwdatum. Op basis daarvan maken we lijsten van huurwoningen die mogelijk onder de CA-verplichting vallen en informeren we de betrokken verhuurders preventief. Op deze manier kunnen de verhuurders zich voorbereiden en zich in regel stellen vooraleer er een nieuwe huurder in hun pand trekt.

De samenwerking met de **diensten bevolking** (per gemeente) is essentieel: zij verwittigen ons bij verhuisbewegingen op adressen uit de lijst. Zo kunnen we nagaan of er een geldig CA is of niet. Indien niet, sturen we eerst een gewone brief en vervolgens een aangetekende aanmaning. Indien geen gevolg, volgt handhaving (waaronder **GAS-boete**).

Bij herhaalde overtredingen of bij ernstige vermoedens van structurele gebreken, wordt in samenwerking met **burgemeester** en **politie** een gerichte actie opgestart onder mandaat van art. 135 NGW.

De **gemeentelijke werkgroepen kwalitatieve huisvesting** worden als structureel samenwerkingsplatform vermeld en ingeschakeld (**leden: burgemeester, schepen, wijkdienst politie, handhavingsambtenaar, diensten stedenbouw en bevolking, OCMW, woondienst**).

C/ Wisselwerking eigen onderzoek – procedure O/O – procedure Wooninspectie

- Indien de woningen meteen conform blijken, wordt een conformiteitsattest uitgereikt.
- Bij beperkte gebreken die binnen 3 maanden herstelbaar zijn én waarvan de verhuurder initiatief neemt, volgt geen O/O-procedure. – Bij structurele of talrijke gebreken volgt ambtshalve een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.
- Bij aanwijzingen van strafrechtelijke inbreuken schakelen we automatisch de Wooninspectie in.

D/ Gekoppelde actie / eigen initiatief: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt.

De geldigheidsduur van conformiteitsattesten (CA) werd in onze regio reeds beperkt tot 3 jaar indien **een conformiteitsattest met de hakken over de sloot wordt behaald**. Het is in deze gevallen volgens ons zeker aan te raden om de geldigheidsduur te beperken en niet zomaar een attest met geldigheidsduur van 10 jaar toe te kennen.

We stellen voor om de geldigheidstermijn tot 5 jaar te beperken in volgende gevallen:

- Bij 5 of meer gebreken van categorie I
- en/of bij vastgestelde vochtproblematiek(en);

E/ Vooropgestelde resultaten/ Acties :

- 2026 ev. Rapportage aan de stuurgroep; opmaak jaarlijkse resultaten met aantal CA's en voortgang/evaluatie actieplan.
- Indicatoren:** verslag stuurgroep; aantal afgeleverde conformiteitsattesten
- 2027 ev. Actieve opvolging van huurwoningen die onder CA-verplichting vallen.
- Indicatoren:** aantal afgeleverde conformiteitsattesten; statistiek VLOK, rapport 'verplicht CA'.

Deelnemende gemeenten aan het eigen initiatieven	
Dentergem Kerkstraat 1, 8720 Dentergem Contactpersoon: Sofie De Clerck T 051/575 513 algemeen.directeur@dentergem.be	Pittem Markt 1, 8740 Pittem Contactpersoon: Carl Cockuyt T 051/460 365 algemeendirecteur@pittem.be
Tielt Markt 13, 8700 Tielt Contactpersoon: Hendrik Vandenbruwane T 051/428 200 algemeen.directeur@tielt.be	Wingene Oude Bruggestraat 13, 8750 Wingene Contactpersoon: Jurgen Mestdagh T 051/657 071 jurgen.mestdagh@wingene.be
Ardozie Polenplein 15, 8850 Ardozie Contactpersoon: Dominiek Pillaert T 051/744 040 algemeendirecteur@tielt.be	

Personeelsinzet

Personeelsinzet van het projectteam IGS Wonen Regio Tielt specifiek voor de eigen initiatieven:

Functie	Niv.	VTE	Effectieve inzet
Coördinator	A	1	0.2 VTE
Technisch medewerker	C	1	0.5 VTE
Technisch medewerker	C	1	0.5 VTE
Loketmedewerkers	B	3	0.3 VTE
Totaal:		6 VTE	1,5 VTE

Tegen 2031 komt de loonkost voor deze personeelsinzet op 126.000€.

Toetsingscriteria en bijhorende antwoorden

1. Beleidsprioriteiten

Het eigen initiatief sluit volledig aan bij de Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen, in het bijzonder de verhoging van de woningkwaliteit. Er is tevens een beleidsgerichte component (ontwikkeling reglementen en handavingskader), alsook een begeleidingscomponent (informerende, sensibiliserende en de bescherming van huurders). Door de verplichte invoering van het conformiteitsattest draagt dit initiatief bij aan een duurzaam, veilig en kwaliteitsvol huurwoningpatrimonium. Dit initiatief past ook binnen de bredere beleidsprioriteiten inzake armoedebestrijding, ruimtelijke ordening, energie en klimaat.

2. Lokale nood, doelgroep en problematiek

De lokale nood binnen onze regio is duidelijk: een aanzienlijk deel van het huurwoningpatrimonium bestaat uit oudere woningen die niet altijd voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. De doelgroep omvat zowel kwetsbare huurders als verhuurders die ondersteuning nodig hebben om hun panden conform te maken. De systematische aanpak per bouwperiode zorgt ervoor dat de oudste en potentieel meest problematische woningen eerst worden aangepakt. Door verhuurders preventief te informeren en technische begeleiding te voorzien, wordt gestreefd naar een positieve en haalbare aanpak.

3. Integrale samenwerking

Dit initiatief wordt uitgewerkt in nauwe samenwerking met diverse gemeentelijke diensten en externe actoren:

- **Gemeentelijke diensten:** bevolking, stedenbouw, OCMW's en GAS-ambtenaar;
- **Gemeentelijke werkgroepen kwalitatieve huisvesting**
- **Vlaamse instanties:** Wonen in Vlaanderen en Wooninspectie;
- **Externe partners:** notarissen, immokantoren, huurdersbond, verhuurdersorganisaties (CIB).

4. Werkingsgebied, fasering en haalbaarheid

De uitvoering gebeurt in de gemeenten Dentergem, Pittem, Tielt, Wingene en Ardooie en verloopt gefaseerd:

- **2026:** Voorbereiding reglementen en procedures, sensibilisering;
- **2027-2031:** Stapsgewijze invoering per bouwperiode (oudste woningen eerst);
- **2031:** Evaluatie en voorbereiding nieuwe subsidieaanvraag.

De planning is gebaseerd op de inschatting dat de twee technische adviseurs jaarlijks 200 à 270 panden kunnen controleren. Tegen het einde van de legislatuur zullen naar verwachting 1.230 huurwoningen gecontroleerd zijn, wat overeenkomt met 18% van de huurmarkt.

5. Ambitie en realisme

Dit plan is ambitieus maar realistisch. De geleidelijke invoering, gekoppeld aan intensieve sensibilisering en begeleiding, zorgt voor haalbaarheid. Risico's zoals onwillige verhuurders worden gemitigeerd door handhavingsmaatregelen, inclusief GAS-boetes en samenwerking met politie en burgemeester bij structurele overtredingen. Tegelijkertijd worden kansen gecreëerd om de woningkwaliteit aanzienlijk te verbeteren, wat zowel huurders als verhuurders ten goede komt.

Voor de uitvoering van dit plan wordt 1,5 VTE voorzien binnen het projectteam IGS Wonen Regio Tielt, met een mix van coördinatie, technische expertise en loketondersteuning.

Conclusie

Het verplicht conformiteitsattest vormt de kern van ons aanvullend subsidiebeleid en draagt rechtstreeks bij tot de realisatie van de Vlaamse beleidsdoelstellingen. We bouwen verder aan een werkbaar en controleerbaar systeem, en zullen de fasering jaarlijks evalueren in functie van de werkdruk en personeelscapaciteit.

De deelname van vijf gemeenten en de samenwerking met gemeentelijke diensten, Vlaamse instanties en externe partners onderstreept het brede draagvlak van dit initiatief.