REGLEMENT EN RETRIBUTIE

‘Conformiteitsattest voor huurwoningen – gefaseerde verplichting – vergoeding – geldigheidsduur’

Vastgesteld door de gemeenteraad op 12 november 2026
Het reglement treedt in werking op 1 januari 2027

INHOUDSOPGAVE

DOEL VAN HET REGLEMENT 2

DEFINITIES 2

TOEPASSINGSGEBIED VERPLICHT CONFORMITEITSATTEST 3

RETRIBUTIE – KOSTPRIJS CONFORMITEITSONDERZOEK 4

GELDIGHEIDSDUUR CONFORMITEITSATTEST 5

INWERKINGTREDING 5

BEKENDMAKING 5

Stadsbestuur Tielt
Markt 13 • 8700 Tielt
051 82 66 00 • info@tielt.be
www.tielt.be

DOEL VAN HET REGLEMENT

Met dit reglement wenst de stad de woningkwaliteit van huurwoningen op te volgen en te verbeteren.

Artikel 3.1. Vlaamse Codex Wonen van 2021 (afgekort VCW) bepaalt dat elke woning moet voldoen aan een aantal elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

De conformiteit van een woning die te huur gesteld, verhuurd of ter beschikking wordt gesteld, kan blijken uit een conformiteitsattest dat, na het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek door een erkend woningcontroleur, door de burgemeester (of door Wonen in Vlaanderen) kan worden afgeleverd.

Artikel 12 §1 lid 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat een conformiteitsattest dat binnen de 3 maanden vóór aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden dat de woning bij aanvang van de huur voldoet aan de vereiste minimumnormen.

Op grond van artikel 3.2. VCW kan de gemeenteraad het conformiteitsattest verplicht stellen en bepalen dat, zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om het attest aan te vragen.

In dit reglement wordt een conformiteitsattest verplicht gesteld. Om ervoor te zorgen dat de conformiteitsonderzoeken tijdig kunnen worden uitgevoerd, wordt de verplichting evenwel gefaseerd ingevoerd op basis van bouwjaar van de woning. De verplichting wordt daarnaast ook steeds gekoppeld aan een nieuwe verhuring of terbeschikkingstelling.

De in dit reglement opgenomen verplichting geldt zowel voor natuurlijke personen als rechtspersonen, die als houder van een zakelijk recht of (onder)verhuurder een woning verhuren of ter beschikking stellen. Zij zijn verplicht om een conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren en aan te tonen dat de verhuurde of ter beschikking gestelde woning voldoet aan de minimale normen zoals voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen. En dit vooraleer er wordt overgegaan tot een nieuwe verhuring of terbeschikkingstelling van de woning.

Dit reglement bepaalt verder ook de geldigheidsduur van conformiteitsattesten en de kostprijs van uitgevoerde conformiteitsonderzoeken.

DEFINITIES

ARTIKEL 1

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en haar uitvoeringsbesluiten.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (artikel 1.3, §1, eerste lid, 66° VCW).

2° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (artikel 1.3, §1, eerste lid, 25° VCW).

3° conforme woning: een woning die geen enkel gebrek van categorie II of categorie III vertoont (artikel 1.3, §1, eerste lid, 7° VCW).

4° 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 (artikel 1.3, §1, eerste lid, 22° VCW).

5° bouwjaar: jaar waarin de opbouw van de woning werd beëindigd, zoals gekend bij de FOD Financiën, Patrimoniumdocumentatie.

6° onbewoonbare woning: een woning met minstens één gebrek van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3° (artikel 1.3, §1, eerste lid, 35° VCW).

7° ongeschikte woning: een woning met minstens één gebrek van categorie II als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2°, of van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3° (artikel 1.3, §1, eerste lid, 33° VCW).

8° huurwoning: iedere woning die verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt.

TOEPASSINGSGEBIED VERPLICHT CONFORMITEITSATTEST

ARTIKEL 2

§1 Voor iedere zelfstandige woning of kamer die verhuurd wordt, moet de verhuurder over een geldig conformiteitsattest beschikken ten laatste op de dag van ondertekening van de huurovereenkomst en dit gedurende de volledige duur van de verhuring.

Voor iedere zelfstandige woning of kamer die ter beschikking wordt gesteld, moet de ter beschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken ten laatste op de eerste dag van de ter beschikkingstelling en dit gedurende de volledige duur van de ter beschikkingstelling.

§2 Deze verplichting is van toepassing op alle nieuwe verhuringen of ter beschikkingstellingen die een aanvang nemen vanaf 1 januari 2027 én wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het bouwjaar van de woning:

- vanaf 1 januari 2027 voor huurwoningen met bouwjaar 1930 en ouder
- vanaf 1 januari 2028 voor huurwoningen met bouwjaar 1934 en ouder
- vanaf 1 januari 2029 voor huurwoningen met bouwjaar 1937 en ouder
- vanaf 1 januari 2030 voor huurwoningen met bouwjaar 1950 en ouder
- vanaf 1 januari 2031 voor huurwoningen met bouwjaar 1960 en ouder

ARTIKEL 3

§1 Zolang niet aan de verplichting van artikel 2 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 ter beschikkingsteller 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.

§2 Als het conformiteitsattest vervalt tijdens de periode van verhuring of ter beschikkingstelling begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van verval.

§3 Bij verhuring zonder conformiteitsattest na het verval van een bestaand conformiteitsattest, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

ARTIKEL 4

Bij vaststelling van een inbreuk op de artikelen 2 en 3 kan een gemeentelijke administratieve sanctie worden opgelegd conform de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Indien er meerdere houders van een zakelijk recht en/of meerdere (onder)verhuurders zijn, zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de opgelegde administratieve geldboete, ongeacht hun onderlinge afspraken.

Onderhavig reglement vormt een bijlage aan de algemene politieverordening van de Politiezone Regio Tielt, goedgekeurd in de gemeenteraadszitting dd. 1 juni 2017 en in het kader van de fusie her vastgesteld op 18 december 2025, en past de daarin vermelde procedure van administratieve sancties toe.

RETRIBUTIE – KOSTPRIJS CONFORMITEITSONDERZOEK

ARTIKEL 5

Voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek wordt een vergoeding aangerekend van 150 euro per onderzoek en dus per opgemaakt technisch verslag. Dit geldt voor alle conformiteitsonderzoeken en is bijgevolg niet beperkt tot de onderzoeken die verplicht worden gesteld in onderhavig reglement.

Hierop gelden twee uitzonderingen zoals voorzien in artikel 3.3/1. VCW. De stad mag geen vergoeding vragen voor:

- het eerste conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10 eerste lid VCW
- het eerste conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13 VCW

ARTIKEL 6

Dit tarief wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de gezondheidsindex, volgens volgende formule:

$$\text{Het geïndexeerde nieuwe tarief} = \frac{\text{basistarief x nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

Het basistarief is de vergoeding voorzien in huidig reglement.
De nieuwe index is het gezondheidsindexcijfer van de maand november, voorafgaand aan de indexering.
De aanvangsindex is de gezondheidsindex van de maand november 2026.

Het bedrag van de retributie kan nooit hoger zijn dan het (geïndexeerde) maximumbedrag voorzien in de Vlaamse Codex Wonen 2021.

ARTIKEL 7

De retributie is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht of (onder)verhuurder van de woning die verhuurd of ter beschikking wordt gesteld.

Indien er meerdere houders van een zakelijk recht en/of meerdere (onder)verhuurders zijn, zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de retributie, ongeacht hun onderlinge afspraken.

ARTIKEL 8

De retributie voor conformiteitsonderzoeken wordt betaald per factuur.

ARTIKEL 9

De retributie voor conformiteitsonderzoeken vastgelegd in huidig reglement geldt voor de aanslagjaren 2027 tot en met 2031.

GELDIGHEIDSDUUR CONFORMITEITSATTEST

ARTIKEL 10

De afgeleverde conformiteitsattesten voor woningen op het grondgebied van de stad zijn 10 jaar geldig.

In afwijking van de standaard geldigheidstermijn wordt in volgende gevallen de geldigheidstermijn beperkt tot 3 jaar:

- een conformiteitsattest dat afgeleverd wordt voor een woning met 5 of meer vastgestelde kwaliteitsgebreken van Categorie I
- een conformiteitsattest dat afgeleverd wordt voor een woning met één of meer vastgestelde kwaliteitsgebreken inzake vocht

INWERKINGTREDING

ARTIKEL 11

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2027 en blijft van kracht zolang het niet wordt ingetrokken of vervangen.

Dit reglement heft met ingang van 1 januari 2027 de reglementen ‘vergoeding voor het conformiteitsonderzoek’ en ‘geldigheidstermijn van de conformiteitsattesten’, beiden vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2025, op.

BEKENDMAKING

ARTIKEL 12

Dit reglement zal worden bekendgemaakt via de website van de stad.