Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 12 november 2026

Aanwezig
Glenn Lambert, voorzitter
Luc Vannieuwenhuyze, burgemeester
Pascale Baert, Birger De Coninck, Lieve Germonprez, Vincent Byttebier, Grietje Goossens, Didier Van Nieuwenhuyse, Bert Verdru, Marie De Cloet, Klaas Carrette, schepenen
Danny Bossuyt, Veerle Vervaeke, Dirk Verwilst, Hedwig Verdoodt, Katrien Seys, Benedikt Van Staen, Kristof Vande Walle, Joris Vande Vyvere, Jean-Marie Gunst, Mouna Belkadi, Rik Stevens, Bernard De Marez, Lieven Vaneeckhoute, Koen Desmet, Stijn Dermul, Pieterjan Delbaere, gemeenteraadsleden
Hendrik Vandenbruwane, algemeen directeur

Verontschuldigd:
Simon Bekaert, Nele Callens-Gelaude, Filip Naert, Isabelle Van de Cappelle, gemeenteraadsleden

GR/2026/175 - Reglement en retributie conformiteitsattest voor huurwoningen - gefaseerde verplichting - vergoeding - geldigheidsduur - Vaststellen.

Bevoegdheid
Decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017, in het bijzonder de artikelen 2, 40 en 41 houdende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Juridische grond
Grondwet, in het bijzonder artikel 41, 162 en 170 §4.
Decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017, in het bijzonder de artikelen 2, 40 en 41 houdende de bevoegdheden van de gemeenteraad, alsook Deel 3, Titel 3 houdende de intergemeentelijke samenwerking.
Omzendbrief KBBJ/ABB/2026/2 betreffende de gemeentefiscaliteit.
Besluit van de gemeenteraad van 30.01.2025 houdende vaststellen van het reglement betreffende de delegatie van bevoegdheden inzake personeel en gemeentelijke reglementen aan het college van burgemeester en schepenen.
Vlaamse Codex Wonen van 2021.
Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Verwijzingsdocumenten
20261112_GR_Reglement en Retributie_ conformiteitsatttest voor huurwoningen Tielt.pdf, advies Wonen in Vlaanderen - Tielt.pdf, Bijlage 1 Plan van Aanpak Eigen Initiatieven.pdf

Feiten, context en argumentatie
De gemeenten Ardooie, Dentergem, Pittem, Tielt en Wingene werken nauw samen in het kader van intergemeentelijk woonbeleid onder de naam IGS Woondienst Regio Tielt. De centrale doelstelling van dit samenwerkingsverband is het bevorderen van kwalitatief, betaalbaar en duurzaam wonen voor iedereen in de regio.
De verlenging van de Interlokale Vereniging IGS Woondienst Regio Tielt werd goedgekeurd in de zitting van de gemeenteraad dd. 05.06.2025.

De Vlaamse Codex Wonen stelt dat elke gemeente de regisseursrol vervult in het lokaal woonbeleid. Dit betekent dat zij instaan voor het coördineren van een woonbeleid dat tegemoetkomt aan de woonbehoeften van hun burgers.
Het projectdossier van de IGS Woondienst Regio Tielt 2026 - 2031 voorziet in de invoering van een verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen, hetgeen de kern vormt van het aanvullend subsidiebeleid. Dit draagt rechtstreeks bij tot de realisatie van de Vlaamse beleidsdoelstellingen, zijnde het divers en betaalbaar houden van het woningaanbod, het verbeteren van de woningkwaliteit en het informeren van burgers over hun woonrechten.
Het projectdossier met meerjarenbudget voor de periode 2026–2031 (inclusief het eigen plan van aanpak) werd goedgekeurd in de zitting van de gemeenteraad dd. 05.06.2025.
Na besprekingen in de stuurgroep en het lokaal woonoverleg werd het plan van aanpak concreet uitgewerkt in een reglement. Er werd geopteerd om één globaal reglement op te maken, waarin onder meer ook de geldigheidsduur en kostprijs van een conformiteitsonderzoek worden opgenomen.
Om ervoor te zorgen dat de conformiteitsonderzoeken tijdig kunnen worden uitgevoerd, zal de verplichting gefaseerd worden ingevoerd vanaf 01.01.2027, op basis van het bouwjaar van de woning én gekoppeld aan een verhuisbeweging. Concreet zal de verplichting in het eerste jaar gelden voor huurwoningen met bouwjaar 1930 en ouder, waarvoor een nieuw huurcontract wordt afgesloten. Het bouwjaar wordt jaarlijks opgetrokken zodat de verplichting vanaf 01.01.2031 uiteindelijk zal gelden voor huurwoningen met bouwjaar 1960 en ouder.
Eens men onder de verplichting valt, zal er blijvend een geldig conformiteitsattest vereist zijn.
De retributie voor een conformiteitsonderzoek werd begroot op 150,00 euro per onderzoek.
Het ontwerp werd voor standpuntbepaling voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen op 26.08.2026 (CBS/2026/3733).
Het reglement werd eveneens overgemaakt aan Wonen in Vlaanderen voor niet-bindend juridisch advies. Op 14.09.2026 werd er advies uitgebracht. Rekening houdende met de aandachtspunten werd het reglement verder uitgewerkt.
Het ontwerp van reglement wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

Financiële gevolgen
De geraamde ontvangsten uit de retributie conformiteitsattest voor huurwoningen - gefaseerde verplichting - vergoeding - geldigheidsduur worden opgenomen in het meerjarenplan 2026-2031.

Stemming
Met 16 stemmen voor (Glenn Lambert, Luc Vannieuwenhuyze, Pascale Baert, Birger De Coninck, Lieve Germonprez, Vincent Byttebier, Grietje Goossens, Didier Van Nieuwenhuyse, Bert Verdru, Marie De Cloet, Klaas Carrette, Hedwig Verdoodt, Joris Vande Vyvere, Mouna Belkadi, Rik Stevens, Stijn Dermul), 11 stemmen tegen (Danny Bossuyt, Veerle Vervaeke, Dirk Verwilst, Katrien Seys, Benedikt Van Staen, Kristof Vande Walle, Jean-Marie Gunst, Bernard De Marez, Lieven Vaneeckhoute, Koen Desmet, Pieterjan Delbaere)

Besluit
De gemeenteraad beslist:
Artikel 1
Tot het opheffen van de reglementen 'vergoeding voor het conformiteitsattest' en 'geldigheidstermijn van de conformiteitsattesten', beiden vastgesteld door de gemeenteraad dd. 18.12.2025 en dit met ingang van 01.01.2027.
Artikel 2

Het reglement betreffende de retributie conformiteitsattest voor huurwoningen - gefaseerde verplichting - vergoeding - geldigheidsduur wordt voor de aanslagjaren 2027 tot en met 2031 als volgt vastgesteld:

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:
Het geïndexeerde nieuwe tarief = basistarief x nieuwe index
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.
Artikel 3

De in het reglement retributie conformiteitsattest voor huurwoningen - gefaseerde verplichting - vergoeding - geldigheidsduur vastgestelde tarieven kunnen door het college van burgemeester en schepenen aangepast worden in toepassing van het in zitting van de gemeenteraad van 30.01.2025 vastgestelde reglement betreffende de delegatie van bevoegdheden inzake personeel en gemeentelijke reglementen aan het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 4

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2027.

Artikel 5

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017.

Namens de raad,

algemeen directeur,
Hendrik Vandenbruwane

voorzitter,
Glenn Lambert

Voor éénsluidend afschrift,

algemeen directeur,
Hendrik Vandenbruwane

burgemeester,
Luc Vannieuwenhuyze