Lokaal bestuur Gavere
Markt 1, 9890 Gavere
09 389 29 00
info@gavere.be
www.gavere.be

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN - GEMEENTERAAD

zitting van 16 november 2026

Aanwezig: Wim Malfroot, voorzitter van de gemeenteraad
Karel Hubau, waarnemend voorzitter van de gemeenteraad
Ankie D'Hollander, Davy Tuytens, Tim Renshofer, Jef Vermaere, Nadine De Stercke, schepenen
Hugo Leroy, Denis Dierick, Luc Goemaere, Christophe De Boever, Veronique Dedeyne, Jean-Pierre Sprangers, Peggy Demoor, Roland De Bosscher, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Stany Schamp, Pascale Bottequin, Karolien De Smet, Steven Notebaert, Tom Vandepitte, Thaïsa Maenhout, raadsleden
Serge Ronsse, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

VERORDENING VERPLICHT CONFORMITEITSATTEST VOOR HUURWONINGEN - VASTSTELLEN

BEVOEGDHEID

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2.

JURIDISCH KADER

- Grondwet, artikel 23, derde lid, 3° inzake het recht op een behoorlijke huisvesting.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 3.
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, bepalingen inzake het conformiteitsattest en het conformiteitsonderzoek.
- Vlaams Woninghuurdecreet, artikel 12 inzake de verplichting van de verhuurder om het goed in goede staat en conform de woningkwaliteitsvereisten te leveren.
- Gemeenteraadsbesluit van 8 september 2025 houdende Interlokale vereniging Wonen Leie en Schelde - goedkeuren subsidieaanvraag 2026-2031 en goedkeuren statuten.

MOTIVERING

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een woning die niet voldoet aan de minimale vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit niet te huur mag worden gesteld, verhuurd of ter beschikking gesteld. Het conformiteitsattest is een officieel document dat aantoont dat een woning voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het biedt zowel de verhuurder of terbeschikkingsteller als de bewoner de zekerheid dat de woning bij aanvang van de verhuring of terbeschikkingstelling aan deze normen voldoet.
Overeenkomstig artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen kan de gemeenteraad bij gemeentelijke verordening het beschikken over een conformiteitsattest verplicht stellen voor woningen op haar grondgebied. De verordening kan daarbij bepalen dat, zolang niet aan de verplichting is voldaan, jaarlijks opnieuw een conformiteitsattest moet worden aangevraagd.
De gemeente kiest ervoor om de verplichting gefaseerd in te voeren, waarbij de prioriteit in eerste instantie uitgaat naar de oudste woningen binnen het huurwoningpatrimonium, aangezien daar bijzondere aandacht voor de

woningkwaliteit wenselijk is. Vanaf 1 januari 2027 geldt de verplichting voor woningen met bouwjaar 1945 of ouder. Vanaf 1 januari 2030 wordt het toepassingsgebied uitgebreid tot woningen met bouwjaar 1960 of ouder.

Procedure conformiteitsonderzoek

De conformiteitsonderzoeken in Gavere gebeuren door erkende woningcontroleurs van het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Wonen Leie en Schelde'.

Tijdens een controle ter plaatse beoordeelt een woningcontroleur de woning op de kwaliteitseisen en maakt hierbij gebruik van het model technisch verslag woningkwaliteit dat van toepassing is sinds 1 januari 2021.

Dit technisch verslag bevat 3 categorieën van gebreken:

1. Categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2. Categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
3. Categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De woningcontroleur adviseert bij:

- aanwezigheid van meer dan 6 gebreken van categorie I of minstens 1 gebrek van categorie II om de woning ongeschikt te verklaren;
- aanwezigheid van minstens 1 gebrek van categorie III om de woning onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren.

In het geval dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is, wordt een conformiteitsattest toegekend. Voor elke kamer, is een apart technisch verslag nodig.

Daarnaast kiest de gemeente ervoor om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest bedraagt maximaal tien jaar vanaf de datum van afgifte, overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het attest kan vóór het verstrijken van deze termijn van rechtswege vervallen in de gevallen bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Indien uit het technisch verslag blijkt dat er een quotering van gebreken is onder een bepaalde rubriek met betrekking tot vocht of als blijkt dat de woning of het appartement een EPC attest heeft met label E of F, dan wordt er een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van 3 jaar afgeleverd.

Concreet gaat het over de volgende situatie of categorieën:

- De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 31/12/2029, als de woning of het appartement een EPC-attest heeft met label E of F
- 101: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – insijpelend vocht en/of
- 102: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – condenserend vocht met schimmelvorming en/of
- 111: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) – opstijgend vocht/ doorslaand vocht en/of
- 112: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) – condenserend vocht met schimmelvorming en/of
- 131: onderste (draag)vloer(en) – vochtschade en/of
- 141: kelder(s) – vochtige keldermuren-vloer/ onder water/ huis- of kelderzwam aanwezig en/of

- 151: binnenwanden – opstijgend vocht en/of
- 152: binnenwanden – condenserend vocht met schimmelvorming

Begeleiding en ondersteuning van eigenaar-verhuurders bij het conformiteitsattest

De gemeente Gavere wil eigenaar-verhuurders actief ondersteunen bij het verbeteren van de kwaliteit en de conformiteit van hun huurwoningen. Naast het invoeren van de verplichting tot het beschikken over een conformiteitsattest, kiest de gemeente ervoor om via het intergemeentelijk samenwerkingsverband Wonen Leie en Schelde en het geïntegreerde woon- en energieloket in te zetten op informeren, begeleiden en sensibiliseren van verhuurders. Op die manier wil de gemeente de drempel om een conformiteitsattest aan te vragen verlagen en verhuurders stimuleren om eventuele gebreken tijdig aan te pakken en hun woning conform de geldende kwaliteitsnormen te brengen.

A. Informeren en ondersteunen van verhuurders

Via het woon- en energieloket wordt begeleiding aangeboden bij het aanpakken van vastgestelde gebreken en ondersteuning geboden bij het aanvragen van premies voor herstel- en renovatiewerken. De woningcontroleur informeert verhuurders over de vastgestelde gebreken, geeft advies over de noodzakelijke herstelmaatregelen en wijst hen op de beschikbare ondersteuningsmogelijkheden en premies.

De gemeente kiest ervoor om in deze fase nog geen sancties d.m.v. van GAS (Gemeentelijke Administratieve Sanctie) boetes op te leggen bij het niet naleven van de verplichting uit deze verordening. De mogelijkheid tot sanctionering kan op een later tijdstip worden geëvalueerd en eventueel ingevoerd, rekening houdend met de ervaringen en resultaten van de gefaseerde invoering van het verplicht conformiteitsattest.

B. Evaluatie

Voorafgaand aan de tweede fase wordt de toepassing van de eerste fase geëvalueerd. Desbetreffende evaluatie zal via het lokaal woonoverleg verlopen.

Daarbij wordt onder meer aandacht besteed aan het aantal aanvragen, uitgevoerde conformiteitsonderzoeken, vastgestelde woningkwaliteitsproblemen, administratieve belasting, beschikbare capaciteit, communicatie en eventuele knelpunten bij de handhaving.

Op basis van deze evaluatie wordt nagegaan of praktische bijsturing noodzakelijk is.

Met 13 stemmen voor (Wim Malfroot, Karel Hubau, Ankie D'Hollander, Davy Tuytens, Tim Renshofer, Jef Vermaere, Nadine De Stercke, Hugo Leroy, Luc Goemaere, Veronique Dedeyne, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Karolien De Smet), 3 stemmen tegen (Stany Schamp, Steven Notebaert, Thaïsa Maenhout), 7 onthoudingen (Denis Dierick, Christophe De Boever, Jean-Pierre Sprangers, Peggy Demoor, Roland De Bosscher, Pascale Bottequin, Tom Vandepitte)

BESLUIT

Definities

Art. 1: 1. 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°

van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 juncto artikel 3.6., §1., eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2. Conformiteitsattest: een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat een huurwoning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Het conformiteitsattest vermeldt de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen, en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen.;
3. 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;
4. Gezondheidsindex: de index, bedoeld in artikel 3.1., 4° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
5. Verhuurder: de houder van het zakelijk recht die de woning (onder)verhuurt, te huur aanbiedt of ter beschikking stelt.
6. Houder van het zakelijk recht: de persoon zoals omschreven in artikel 1.3., §1., 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
7. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
8. Huurwoning: elke woning die verhuurd is, te huur wordt aangeboden of ter beschikking wordt gesteld, als hoofdverblijfplaats.
9. Sociale huurwoning: een woning die voldoet aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 1.3 §1 °49 van de Vlaamse Codex Wonen.
10. Bouwjaar: het jaar waarin de opbouw van de woning werd beëindigd, zoals gekend bij FOD Financiën, Patrimoniumdocumentatie.
11. Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van de inventaris.

Toepassingsgebied en gefaseerde invoering

Art. 2: §1. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor 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 1945 of ouder die verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld wordt moet de houder van het zakelijk recht of de (onder)verhuurder vanaf 1 januari 2027 over een geldig conformiteitsattest beschikken.

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 vanaf 1 januari 2030 over een geldig conformiteitsattest beschikken.

§2. 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.

§3. Zolang niet aan de verplichting van artikel 2 §1 is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen.

Geldigheidsduur van het conformiteitsattest

Art. 3: §1. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest bedraagt maximaal tien jaar vanaf de datum van afgifte, overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het attest kan vóór het verstrijken van deze termijn van rechtswege vervallen in de gevallen bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. Indien uit het technisch verslag blijkt dat er een quotering van gebreken is onder een bepaalde rubriek met betrekking tot vocht of als blijkt dat de woning of het appartement een EPC attest heeft met label E of F, dan wordt er een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van 3 jaar afgeleverd.

Concreet gaat het over de volgende situatie of categorieën:

- De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 31/12/2029, als de woning of het appartement een EPC-attest heeft met label E of F
- 101: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – insijpelend vocht en/of
- 102: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – condenserend vocht met schimmelvorming en/of
- 111: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) – opstijgend vocht/ doorslaand vocht en/of
- 112: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) – condenserend vocht met schimmelvorming en/of
- 131: onderste (draag)vloer(en) – vochtschade en/of
- 141: kelder(s) – vochtige keldermuren-vloer/ onder water/ huis- of kelderzwam aanwezig en/of
- 151: binnenwanden – opstijgend vocht en/of
- 152: binnenwanden – condenserend vocht met schimmelvorming

Vergoeding

Art. 4: Voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek zal een vergoeding worden aangerekend overeenkomstig de toepasselijke regelgeving en het gemeentelijke retributiereglement.

Evaluatie

Art. 5: De uitvoering van deze verordening wordt opgevolgd en geëvalueerd via het lokaal woonoverleg. Voorafgaand aan de tweede fase wordt de toepassing van de eerste fase geëvalueerd, met aandacht voor praktische uitvoerbaarheid, administratieve belasting en communicatie.

Slotbepalingen

Art. 6: Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2027. De verplichting voor woningen met bouwjaar 1945 of ouder geldt vanaf 1 januari 2027. De uitbreiding naar woningen met bouwjaar 1960 of ouder geldt vanaf 1 januari 2030.

Art. 7: Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Art. 8: Onderhavige beslissing wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285, 286 §1 1° en 287 van het decreet lokaal bestuur.
De toezichthoudende overheid wordt in kennis gesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 330 van het decreet lokaal bestuur.

Art. 9: Afschrift van dit besluit te bezorgen aan

- de afdeling Grondgebied
- de ILV Wonen Leie & Schelde.

Namens de gemeenteraad,

GEMEENTEBESTUUR GAVERE - Prov. Oost-Vlaanderen

De algemeen directeur,
Serge Ronsse

De voorzitter van de gemeenteraad,
Wim Malfroot