

BESLUIT GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 22/06/2026

Referentienummer agendapunt: GR/2026/169

Gemeentelijke verordening verplicht conformiteitsattest - goedkeuring

TOELICHTING:

Deze verordening wordt voorgelegd in opvolging van de toetreding tot de intergemeentelijke samenwerking Woonpunt DDS - cluster 1 voor 2026-2031 (raadsbesluit van 8 september 2025) waarin de gemeente zich onder meer heeft geëngageerd om een verplichting van een conformiteitsattest voor huurwoningen in te voeren. Voorliggende verordening bepaalt de modaliteiten van de werking en invoering, en is voor het gehele werkingsgebied identiek, met uitzondering van de fasering volgens kadastraal bouwjaar van de huurwoningen, omdat deze afhankelijk is van het aantal huurwoningen op het grondgebied en de capaciteit van de woningcontroleur(s).

Ter uitvoering van deze opdracht werd een samenwerking met de 6 deelnemende gemeenten aangegaan onder het kostendelende principe met als doel een bijkomende erkende woningcontroleur aan te werven voor het werkingsgebied. Om dit te bekostigen zal de retributie voor de uitvoering van een conformiteitsattest vanaf 2027 opgetrokken worden van 90 euro naar 150 euro per conformiteitsonderzoek (ook bovenlokaal afgestemd). Hiervoor zal in het najaar het bestaande retributiereglement aangepast worden.

Ter uitvoering van deze opdracht zal tevens een aanpassing van het politiereglement nodig zijn teneinde de handhaving met GAS-boetes mogelijk te maken. Dit zal bij een volgende aanpassing van het politiereglement mee opgenomen worden.

JURIDISCHE CONTEXT:

- Decreet lokaal bestuur, artikel 56.
- De wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 4, § 1, 1°.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2, eerste lid, 1° en 3.6.
- Gemeenteraadsbesluit van 8 september 2025 betreffende de goedkeuring van het subsidiedossier Woonpunt DDS, waarin de 'verordening verplicht conformiteitsattest' een eigen initiatief van de deelnemende gemeenten is.
- Gemeenteraadsbesluit van 19 december 2024 betreffende de retributie voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.
- Gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2025 betreffende het reglement waarin de geldigheidsduur van conformiteitsattesten in bepaalde gevallen wordt beperkt.
- Gelet op het collegebesluit van 23 februari 2026 tot goedkeuring van de KDV-overeenkomst woonkwaliteit van DDS-Streekregisseurs, die door deze goedkeuring extra capaciteit aan erkende woningcontroleurs voorziet, ter uitvoering van de opdracht.

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTERING:

- De Vlaamse regelgeving voorziet een gestandaardiseerd conformiteitsattest, waarmee gegarandeerd wordt dat de woning op het moment van afgifte en ondertekening aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen voldoet.

- De verordening kan worden gezien als een preventief instrument ter verbetering en verdere garantie van de woningkwaliteit op het grondgebied.
- Het is wenselijk dat de beschikbare huurwoningen op het grondgebied van de gemeente voldoen aan minimale woonkwaliteitsnormen.
- Het conformiteitsattest biedt voordelen voor zowel de huurder als de verhuurder.
- Het conformiteitsattest biedt de verhuurder een bewijs dat de woning die hij verhuurt, voldoet aan de minimumnormen op het moment dat het attest wordt afgegeven.
- Het conformiteitsattest beschermt huurders tegen het huren van onveilige of ongezonde woningen.
- De verordening werd afgestemd met de gemeenten Dendermonde, Buggenhout, Berlare, Hamme, Zele en Lebbeke.
- Het ontwerpreglement verplicht het conformiteitsattest voor woningen die nieuw verhuurd of nieuw ter beschikking gesteld worden, en faseert dit op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning.
- De beperking van de verplichting tot nieuwe verhuringen of nieuwe terbeschikkingstellingen moet ervoor zorgen dat de woning steeds gecontroleerd wordt voordat deze wordt verhuurd of ter beschikking gesteld.
- Het reglement voorziet in een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting en in de handhaving ervan via een GAS-boete.
- Deze jaarlijks terugkerende verplichting kan ook jaarlijks gehandhaafd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie.
- Vooraleer de gemeenteraad de verordening vaststelt, moet voorafgaand een (niet-bindend) advies over de definitieve ontwerptekst worden ingewonnen bij Wonen in Vlaanderen.
- Deze adviesinstantie heeft tot 60 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag de tijd om het advies te formuleren.
- Het ontwerpreglement 'verordening verplicht conformiteitsattest voor verhuurde of ter beschikking gestelde woningen' werd aan Wonen in Vlaanderen werd voorgelegd voor niet-bindend advies op 2 maart 2026.
- Het niet-bindend advies werd uitgebracht door Wonen in Vlaanderen op 29 april 2026 (ter beschikking in bijlage).

BESLUIT:

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.
- Houder 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 zoals vermeld in artikel 1.3 ten 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2. Toepassingsgebied

§1. Voor elke woning die te huur gesteld, nieuw verhuurd of nieuw ter beschikking gesteld wordt, moet de houder van het zakelijk recht, (onder)verhuurder of ter beschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken. Bij verhuur moet

het conformiteitsattest ten laatste beschikbaar zijn 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 moet het conformiteitsattest ten laatste op de eerste dag van de ter beschikkingstelling beschikbaar zijn. In geval van te huurstelling moet het conformiteitsattest op de eerste dag van de te huurstelling beschikbaar zijn.

§2. Zolang er geen conformiteitsattest werd afgeleverd, geldt een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting om het conformiteitsattest aan te vragen.

§3. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de houder van het zakelijk recht, (onder)verhuurder of ter beschikkingsteller bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplicht conformiteitsattest beschikt.

Artikel 3. Inwerkingtreding

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

- Vanaf 1 januari 2027 voor woningen tot bouwjaar 1960 en ouder.
- Vanaf 1 januari 2028 voor woningen tot bouwjaar 1970 en ouder.
- Vanaf 1 januari 2029 voor woningen tot bouwjaar 1975 en ouder.
- Vanaf 1 januari 2030 voor woningen tot bouwjaar 1980 en ouder.
- Vanaf 1 januari 2031 voor woningen tot bouwjaar 1985 en ouder.

Artikel 4. Geldigheidsduur conformiteitsattest

Een conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat een termijn van tien jaar of een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad, met een maximum van tien jaar, verstreken is na de afgifte van het conformiteitsattest.

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar, tenzij in de volgende gevallen:

- Bij één opmerking in categorie I over vochtproblemen: de geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar.
- Bij 4 gebreken in categorie I (anders dan vochtproblemen): de geldigheid van het conformiteitsattest wordt eveneens beperkt tot 5 jaar.
- Bij de aanwezigheid van een EPC-attest met label E of F: het conformiteitsattest blijft geldig tot 31 december 2029.

Artikel 5. Vergoeding

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk retributiereglement, waarin het retributiebedrag voor conformiteitsonderzoeken is vastgelegd.

Artikel 6. Handhaving en sancties

De gemeente neemt de aanvraagverplichting op in dit gemeentelijk reglement dat het conformiteitsattest verplicht en de sanctie wordt opgenomen in de GAS-boete reglementering. Inbreuken op artikel 2. worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete.

Deze boete wordt nadien opgelegd door de sanctionerend ambtenaar, conform de procedure beschreven in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties. Alle houders van het zakelijk recht, (onder)verhuurder of ter beschikkingsteller zijn hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de GAS-boete.

Artikel 7. Kennisgeving en toezicht

Nadat deze verordening wordt goedgekeurd door de gemeenteraad, wordt ze bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum van aanneming als de datum van publicatie op de website.