



berlare

Goedkeuren verordening verplicht conformiteitsattest voor verhuurde of ter beschikking gestelde woningen (goedgekeurd in zitting van 24 juni 2026)

DE RAAD,

- Gelet op artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 houdende de bevoegdheden van de gemeenteraad;
- Gelet op de nieuwe gemeentewet, artikel 119bis;
- Gelet op de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 4, §1, 1°;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 28 maart 2022 houdende het goedkeuren van het kaderreglement gemeentelijke administratieve sancties;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 2 juli 2025 betreffende de goedkeuring van het subsidiedossier Woonpunt DDS, waarin de deelnemende gemeenten zich engageren om op eigen initiatief een verordening 'verplicht conformiteitsattest' op te maken;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 2 juli 2025 betreffende de goedkeuring van het reglement waarin de geldigheidsduur van conformiteitsattesten in bepaalde gevallen wordt beperkt;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 houdende goedkeuren retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek 2026-2031;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 11 maart 2026 tot goedkeuring van de KDV-overeenkomst woonkwaliteit van de DDS-streekregisseurs, waardoor extra capaciteit aan erkende woningcontroleurs kan worden voorzien;
- Overwegende dat de Vlaamse regelgeving een gestandaardiseerd conformiteitsattest voorziet, waarmee gegarandeerd wordt dat de woning op het moment van aangifte en ondertekening aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen voldoet;
- Overwegende dat de voorliggende verordening kan worden gezien als een preventief instrument ter verbetering en verdere garantie van de woningkwaliteit op het grondgebied;
- Overwegende dat het wenselijk is dat de beschikbare huurwoningen op het grondgebied van de gemeente voldoen aan minimale woonkwaliteitsnormen;
- Overwegende dat het conformiteitsattest voordelen biedt voor zowel de huurder als de verhuurder;
- Overwegende dat het conformiteitsattest de verhuurder een bewijs biedt dat de woning die hij verhuurt, voldoet aan de minimumnormen op het moment dat het attest wordt afgegeven;
- Overwegende dat het conformiteitsattest huurders beschermt tegen het huren van onveilige of ongezonde woningen;
- Overwegende dat de verordening werd afgestemd met de gemeenten Dendermonde, Buggenhout, Berlare, Hamme, Zele en Lebbeke;
- Overwegende dat deze voorliggende verordening het conformiteitsattest verplicht stelt voor woningen die nieuw verhuurd of ter beschikking gesteld worden, en dit gefaseerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning;
- Overwegende dat de beperking van de verplichting tot nieuwe verhuringen of nieuwe terbeschikkingstellingen ervoor moet zorgen dat de woning steeds gecontroleerd wordt voordat deze wordt verhuurd of ter beschikking gesteld;
- Overwegende dat deze voorliggende verordening voorziet in een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting;
- Overwegende dat deze jaarlijks terugkerende verplichting dan ook jaarlijks gehandhaafd kan worden met een gemeentelijke administratieve sanctie;

- Overwegende dat de ontwerptekst van deze verordening voorafgaand werd voorgelegd voor niet-bindend advies aan het Vlaams Agentschap Wonen in Vlaanderen; dit advies werd overgemaakt aan het lokaal bestuur op 29 april 2026;
- Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, na bespreking in de zitting van 22 mei 2026;
- Gehoord de toelichting zoals opgenomen in het zittingsverslag.

BESLUIT: Unaniem

Artikel 1

De verordening 'Verplicht conformiteitsattest voor verhuurde of ter beschikking gestelde woningen' goed te keuren met volgende artikelen:

Art 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.

Art. 2 Toepassingsgebied

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 van een woning moet het conformiteitsattest ten laatste op de 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.

Art. 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 1975 en ouder;
- vanaf 1 januari 2029 voor woningen tot bouwjaar 1980 en ouder;
- vanaf 1 januari 2030 voor woningen tot bouwjaar 1985 en ouder;
- vanaf 1 januari 2031 voor woningen tot bouwjaar 1990 en ouder.

§2 Zolang niet aan de verplichting van art. 2 is voldaan, 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.

Art. 4 Geldigheidsduur conformiteitsattest

Een conformiteitsattest van rechtswege vervalt 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 een gebrek in categorie I over vochtproblemen wordt de geldigheid van het conformiteitsattest beperkt tot 5 jaar;

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

Art. 5 Vergoedingen

De retributie wordt bepaald door het geldende gemeentelijk retributiereglement met betrekking tot het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Art. 6 Handhaving en sancties

Voor zover wetten, besluiten, decreten, algemene en provinciale reglementen of verordeningen niet in andere straffen voorzien, worden zoals bepaald door artikel 119bis van de nieuwe gemeentewet, inbreuken op alle artikelen van deze verordening bestraft met administratieve sancties conform de procedure in art. 119bis, §9 tot en met §12.

Voor de toepassing van administratieve sancties is het geldende kaderreglement gemeentelijke administratieve sancties en het bemiddelingsreglement gemeentelijke administratieve sancties van toepassing.

Alle houders van het zakelijk recht, (onder)verhuurder of ter beschikkingsteller zijn hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de gemeentelijke administratieve sanctie.

Artikel 2

Een afschrift van dit besluit voor verder gevolg over te maken aan DDS Streekregisseurs, Vlaams Agentschap Wonen in Vlaanderen, de sanctionerende ambtenaren (dienst GAS van POLIS, provinciebestuur Oost-Vlaanderen) en de lokale politiezone Berlare-Zele.

Artikel 3

Van dit besluit melding te zullen geven conform de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

In opdracht,
get. Hilde Van der Jeugt
algemeen directeur

get. Gino Callaert
voorzitter

* * *