



Uittreksel

uit de notulen van de Gemeenteraad

15 december 2025

**Aanwezig:**

Lieve Vander Hauwert, voorzitter,  
Brecht Cassiman, wnd. burgemeester,  
Jenne De Potter, Marnic De Clercq, Lieselotte De Roover, Leen Goossens, schepenen,  
Peter Lagaert, schepen van rechtswege,  
Peter Roman, Cynthia Van den Steen, Evert De Smet, Heidi Schuddinck, Kurt De Loor,  
Louie Van Rijsselberge, Yana Giovanis, Filip Morre, Robin De Cubber, Geert Van Waeyenberge,  
Hans Van De Kerkhove, Nas De Spiegeleer, Katrien De Schampheleer, Nick Célis, Benjamin Weckx,  
Jonah Penninck, Stijn De Bruycker, Thomas Van de Walle, Hobbes Carnewal, raadsleden,  
Sandra De Roeck, wnd. algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

Dieter Everaert, raadslid

**Afwezig:**

Liliane De Lange, Leen Borremans, raadsleden

---

**21. Goedkeuren verordening verplicht conformiteitsattest voor alle huurwoningen.**

**Bevoegd**

Peter Lagaert

**Bevoegdheid**

Artikel 40, § 3 en artikel 41, tweede lid, 2° Decreet Lokaal Bestuur;

**Wetten en reglementen**

Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 4, § 1, 1°.

Decreet Lokaal Bestuur, artikel 40, § 3, tweede lid.

Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2, eerste lid, 1° en 3.6.

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.13, § 3.

De gemeentelijke verordening verplicht conformiteitsattest van 14 december 2020.

### **Verwijzingsdocumenten**

De gemeentelijke verordening verplicht conformiteitsattest van 14 december 2020.

Niet-bindend advies Wonen in Vlaanderen van 24 november 2025.

De financieel directeur deed nazicht op het visum op 20 november 2025.

### **Verantwoording**

De Vlaamse regelgeving voorziet een gestandaardiseerd conformiteitsattest waarmee gegarandeerd wordt dat de woning voldoet aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen. De gemeenteraad kan bij verordening het attest verplicht stellen. In Zottegem werd de verplichting sinds 2022 gefaseerd ingevoerd voor nieuwe verhuringen, tehuurstellingen of terbeschikkingstellingen. Te beginnen met de oudste woningen.

De verplichting van het conformiteitsattest past binnen het woonbeleid van de stad Zottegem. Het attest biedt voordelen voor zowel de verhuurder als de huurder. Een conformiteitsattest biedt aan de verhuurder het voordeel dat de woning die hij wil verhuren op het ogenblik dat het attest is afgeleverd voldeed aan de minimumnormen. Voor de huurder biedt de maatregel het voordeel dat de woning die te huur wordt aangeboden vooraf gecontroleerd is op de wettelijke minimumnormen.

De verordening verplicht conformiteitsattest is aan actualisatie toe en zal gewijzigd worden op volgende punten:

- De vermelding dat de verplichting enkel geldt bij als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van studenten verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen, wordt geschrapt. Voorheen kon een conformiteitsattest in een gemeentelijk reglement enkel verplicht worden in de gevallen waar de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de afgifte ervan mogelijk maakt. Dit kon enkel voor woningen die verhuurd worden als hoofdverblijfplaats of voor huisvesting van studenten. Het middellange termijn decreet van 21 april 2023 heeft het toepassingsgebied verruimd. Vanaf 9 juni 2023 kunnen alle verhuurde, te huur gestelde en ter beschikking gestelde woningen een conformiteitsattest krijgen. Woningen voor seizoenarbeiders en andere tijdelijke arbeidskrachten vallen hier ook onder.
- De laatste fase van de fasering wordt aangepast. Vanaf 1 januari 2028 zal de verplichting niet meer gelden voor alle (te huur gestelde, verhuurde of ter beschikking gestelde) woningen. Die verplichting zal vanaf dan enkel gelden voor woningen ouder dan 10 jaar. Dit omdat vermoed wordt dat recente woningen vermoedelijk beschikken over een goede woningkwaliteit.
- De verordening voegt nu toe dat de verplichting blijft gelden gedurende de volledige duur van de verhuring of de terbeschikkingstelling.
- Het niet-naleven van de verplichting zal gesanctioneerd worden met een GAS-boete. Die bedraagt maximum 500 euro. Dit is ook het wettelijk maximum volgens de GAS-wetgeving.

- De gewijzigde Vlaamse regelgeving laat toe dat gemeenten in hun verordening een jaarlijkse aanvraagverplichting opleggen voor elke woning die nog geen conformiteitsattest heeft. Die jaarlijks terugkerende verplichting kan dan ook jaarlijks gehandhaafd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie. Het nieuw reglement voorziet in de jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting en in de handhaving ervan via een GAS-boete.

Over de definitieve ontwerptekst van het reglement werd een voorafgaand, niet-bindend advies ingewonnen bij het agentschap Wonen in Vlaanderen. Dat gaf de opmerking dat hoofdelijkheid niet wordt vermoed en zij uitdrukkelijk moet bedongen zijn of door een rechtsregel worden opgelegd. Het agentschap gaf daarom de aanbeveling de hoofdelijkheid van de GAS-boete op te nemen in het reglement.

De verordening integreert de aanbeveling van het agentschap Wonen in Vlaanderen.

## **Stemmen**

Met algemene stemmen

## **BESLIST:**

### Artikel 1

§1. De verhuurder of ter beschikkingsteller moet over een geldig conformiteitsattest beschikken voor elke woning die nieuw verhuurd, nieuw te huur of nieuw ter beschikking gesteld wordt. De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning en geldt:

- vanaf 1 januari 2026 voor woningen van 30 jaar en ouder (bouwjaar 1996 en ouder voor het jaar 2026);
- vanaf 1 januari 2028 voor woningen van ouder dan 10 jaar (bouwjaar 2017 en ouder voor het jaar 2028).

De verplichting geldt vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling. Als eerste dag van de verhuring wordt de datum van ondertekening van de huurovereenkomst beschouwd.

§2. Zolang niet aan de verplichting van §1 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 verplicht conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

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

### Artikel 2

Inbreuken op artikel 1 worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete. De administratieve geldboete bedraagt maximaal 500 euro en wordt opgelegd door de sanctionerend ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties. Alle verhuurders of ter beschikkingstellers zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de GAS-boete.

### Artikel 3

Het conformiteitsattest heeft een beperkte geldigheidsduur zoals vastgelegd in de gemeentelijke verordening 'beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest'.

#### Artikel 4

De vergoeding voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest wordt vastgesteld in het gemeentelijk retributiereglement op afgifte van administratieve stukken.

#### Artikel 5

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2026.

De verordening verplicht conformiteitsattest zoals vastgesteld door de gemeenteraad van 14 december 2020 wordt met ingang van 1 januari 2026 opgeheven en vervangen door dit reglement.

#### Artikel 6

Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de bestendige deputatie, de griffie van de rechtbank van eerste aanleg, de griffie van de politierechtbank, de sanctionerend ambtenaar van de stad Zottegem en SOLVA.

#### Artikel 7 Bekendmaking

Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de stedelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de website bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de website van de stad.

#### Artikel 8

De dienst huisvesting volgt dit verder op.

De Gemeenteraad

**getekend Sandra De Roeck**

wnd. algemeen directeur

**getekend Lieve Vander Hauwert**

voorzitter

Voor eensluidend afschrift op 18 december 2025

**Sandra De Roeck**

wnd. algemeen directeur

**Lieve Vander Hauwert**

voorzitter