

## **Gemeenteraad - openbare zitting** **Uittreksel uit het verslag van de vergadering van 23 oktober 2025**

### **Zijn aanwezig:**

Tess Minnens, voorzitter van de gemeenteraad

Rutger De Reu, burgemeester

Jan Vermeulen, Sofie D'hondt, Nathalie Lambrecht, Johan Cornelis, Marleen Vanlerberghe, Bart Van Thuyne, Bruno Dhaenens, schepenen

Conny De Spiegelaere, schepen, voorzitter BCSD

Annick Verstraete, Eric Van Huffel, Freija Dhondt, Gunnar Claeys, Matthias Neiryndck, Stephanie Debeurme, Filip Vervaeke, Olaf Evrard, Els Baart, Jan Pauwels, Bart Vermaercke, Alexander Adams, Carline De Paepe, Bram Stroobandt, Marc Cocquyt, Beatrice Thaler, An Standaert, Ilse Dobbelaere, Delphine Verschelde, Hugo Schaeck, Zoë Van Doorne, gemeenteraadsleden

Ronny Vermeulen, waarnemend gemeenteraadslid

Stefanie De Vlieger, algemeen directeur

### **Zijn verontschuldigd:**

Kristof Van den Berghe, Ortwin Depoortere, Peter Parmentier, gemeenteraadsleden

**In openbare zitting vergaderd,**

## **Reglement op het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen**

### **Regelgeving**

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen over het lokaal bestuur, artikelen 40 en 41 over de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### **Bijlage**

Stratenregister.

Communicatieplan.

Kaart fasering - Deinze-Petegem.

Kaart fasering - Nevele-Vosselare-Landegem.

Kaart fasering - Globaal.

Advies Wonen in Vlaanderen.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021:

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021:

### **Motivering**

Met het oog op het verbeteren van de woningkwaliteit van huurwoningen wenst de Stad Deinze het conformiteitsattest te verplichten voor woningen ouder dan 25 jaar.

Een conformiteitsattest is een officieel document dat aantoont dat een woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen. Alhoewel de verplichting voor woningen om aan de voornoemde normen te moeten voldoen al langer bestaat, kan de Stad beslissen om een conformiteitsattest verplicht te stellen, wat een preventieve controle van de woningkwaliteit mogelijk maakt. Op deze manier kunnen woningkwaliteitsgebreken aan het licht gebracht worden alvorens de woning verhuurd of ter beschikking gesteld wordt, eerder dan bij een onderzoek na een klacht of melding van gebrekkige woningkwaliteit.

Om de verplichte woningcontroles te realiseren, wordt de verplichting gefaseerd ingevoerd op basis van gebiedsafbakeningen die gestoeld worden op de kenmerken van het woonpatrimonium.

In een eerste fase (van 2026 tot en met 2028) wordt de verplichting ingevoerd in het stedelijk centrum van de stad Deinze. De desbetreffende selectie kenmerkt zich door een grote hoeveelheid aan oudere woningen in gesloten bebouwing, met een grote bevolkingsdichtheid. Het zijn woningen die - in vergelijking met de rest van het woningenbestand - dikwijls kleiner zijn in oppervlakte en waar kwaliteitsproblemen frequenter voorkomen. Ook de woningen in de Gaversesteenweg, de toegangsweg van de stad die op dezelfde manier gekenmerkt worden, worden in een eerste fase aan de verplichting onderworpen.

De eerste fase wordt uitgebreid met een beperkte aanvulling in tweede fase. De tweede fase behelst een kleiner aantal woningen. De bevoegde dienst verwacht immers dat in de eerste jaren van de verplichting aanzienlijk meer onderzoeken zullen aangevraagd worden, enerzijds omdat verhuurders zich onmiddellijk in orde willen stellen en anderzijds omdat de woningen die in fase 1 aan de verplichting onderworpen worden, vaker meer dan een huurwisseling per jaar kennen, reeds vanaf de eerste huurder over een conformiteitsattest zullen moeten beschikken, waardoor ze vanaf de tweede verhuring in beginsel niet meer aan controle moeten onderworpen worden.

Fase 2 bestaat uit de dichte stedelijke bebouwing in Petegem.

De periode waarin fase 2 gecombineerd wordt met fase 1, behelst twee jaar (2029 tot en met 2030). Vanaf het derde jaar (vanaf 2031 tot en met 2035) wordt de derde fase erbij genomen. Vanaf dat moment zijn de drie fasen tegelijkertijd van toepassing.

In een derde fase (2031 tot en met 2035) wordt het gebied uitgebreid naar de overige huurwoningen ouder dan 25 jaar binnen de regio Deinze, samen met de overige huurwoningen ouder dan 25 jaar binnen de regio Petegem. Daarnaast worden ook woningen onderzocht in het centrum van de grotere dorpskernen, deze van Nevele, Astene en Landegem, die eveneens gekenmerkt worden door oudere woningen in dichte bebouwing.

In deze derde fase wordt de verplichting eveneens ingevoerd voor de woningen die verhuurd worden binnen de context van Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen en die gelegen zijn in de gebiedsafbakening van fase 1, 2 en 3. Voor de sociale huurwoningen ouder dan 25 jaar binnen het gebied van fase 1 en 2 wordt m.a.w. uitstel verleend tot fase 3. Dit uitstel wordt ten eerste gerechtvaardigd door het omvangrijke patrimonium waarover de sociale verhuurder beschikt. Ten tweede vervult de sociale verhuurder een belangrijke maatschappelijke rol in het lokaal woonbeleid, met name het aanbieden van betaalbare en kwalitatieve huisvesting aan kwetsbare doelgroepen. Ten derde is deze verhuurder voor haar renovatie- en herstellingswerken afhankelijk van externe financiën waarvan niet gegarandeerd kan worden dat deze tijdig voorradig zijn.

In een laatste fase (vanaf 2036 en zonder einddatum) geldt de verplichting voor alle woningen ouder dan 25 jaar (inclusief dus de sociale huurwoningen onder Boek 6).

Op deze manier wil de Stad Deinze inzetten op kwaliteitsvolle en veilige huurwoningen en een actiever, preventief woonkwaliteitsbeleid. De stapsgewijze invoering laat toe om de maatregel beheersbaar te implementeren en de implementatie te prioriteren op basis van het stedelijke woonkwaliteitsbeleid.

Overeenkomstig artikel 3.2, eerste lid van de Vlaamse Codex van 2021 werd het ontwerp van reglement onderworpen aan een voorafgaand, niet-bindend advies bij het agentschap Wonen in Vlaanderen. Niettegenstaande het gevraagde advies werd verstrekt buiten de wettelijk voorziene periode van zestig dagen, werden de aanbevolen aanpassingen verwerkt in het definitieve reglement.

### **Stemming over het agendapunt**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

## Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement op het verplicht conformiteitsattest goed.

## Artikel 2

Dit besluit en de inhoud ervan wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking (artikel 286 § 1 en artikel 287 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen).

## Reglementen

### Doel

#### Artikel 1

Stad Deinze wenst de goede woningkwaliteit van woningen in de stad te garanderen en dit door het invoeren van een verplicht conformiteitsattest. Via dit attest kan de verhuurder aantonen dat de woning die hij wenst te verhuren of ter beschikking te stellen voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zoals deze zijn vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### Definities

#### Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende begrippen als volgt begrepen:

- Conformiteitsattest: een attest zoals vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Conformiteit: het vertonen van geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals bepaald in artikel 1.3, §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Een conforme woning: een woning die geen enkel gebrek van categorie II of categorie III vertoont, zoals bepaald in artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Woning: Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Huurwoning: Elke woning die verhuurd is, te huur wordt aangeboden, of ter beschikking wordt gesteld, als hoofdverblijfplaats.
- Verhuurder: Ieder natuurlijk persoon of rechtspersoon die een woning verhuurt, te huur aanbiedt of ter beschikking stelt.
- Houder van het zakelijk recht: De persoon of de personen belast met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning, zoals bepaald in artikel 1.3, §3, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Bouwjaar: het jaar waarin de opbouw van de woning werd beëindigd, zoals gekend bij de FOD Financiën – Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Met het bouwjaar wordt gelijkgesteld: het jaar van de omgevingsvergunning voor een grondige renovatie, voor zover de conformiteit blijkt uit de vergunning.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020.
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen.
- Verval: het eindigen van de geldigheid van het conformiteitsattest, hetzij door het verstrijken van de maximale geldigheidsduur zoals bepaald in artikel 4 van dit reglement, hetzij van rechtswege op grond van de in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen opgesomde omstandigheden.
- Terbeschikkingstelling: elke feitelijke of contractuele situatie waarbij een woning, al dan niet tegen betaling, in gebruik wordt gegeven aan een persoon of gezin met het oog op bewoning als hoofdverblijfplaats, ongeacht of er sprake is van een huurovereenkomst in de zin van Boek 3 of Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen. Hieronder vallen onder meer gebruiksovereenkomsten, bruikleen, het bewonen van een woning in ruil voor prestaties of diensten, en elke andere constructie waarbij een derde het genot van de woning krijgt.

## **Doelgroep en toepassingsgebied**

### **Artikel 3**

Voor elke woning in de stad Deinze die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt, moet de verhuurder over een geldig conformiteitsattest beschikken en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling.

Deze verplichting is van toepassing op alle nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen vanaf 1 maart 2026 voor woningen van 25 jaar en ouder (dat betekent: bouwjaar van 2000 en ouder vanaf 1.3.2026, bouwjaar 2001 en ouder vanaf 1.1.2027, enz.).

Deze verplichting wordt gefaseerd van toepassing op basis van de geografische ligging (bijgevoegde kaart en stratenregister maken onderdeel uit van dit reglement):

- Vanaf 1 maart 2026 voor huurwoningen in gebied "Fase 1" ouder dan 25 jaar
- Vanaf 1 januari 2029 bijkomend voor huurwoningen in gebied "Fase 2" ouder dan 25 jaar
- Vanaf 1 januari 2031 bijkomend voor huurwoningen in gebied "Fase 3" ouder dan 25 jaar
- Vanaf 1 januari 2036 voor alle huurwoningen ouder dan 25 jaar (dat betekent: bouwjaar 2010 en ouder vanaf 1 januari 2036, bouwjaar 2011 en ouder vanaf 1 januari 2037, enz.)

Voor woningen die verhuurd worden binnen de context van Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt uitstel verleend wat betreft de woningen, gelegen binnen het gebied van fase 1 en fase 2. Voor deze woningen wordt de verplichting ingevoerd vanaf 1 januari 2031 voor woningen ouder dan 25 jaar, gelegen in de gebieden van fase 1, 2 en 3.

De verplichting voor de woningen, bedoeld in vorige lid, geldt over het hele grondgebied vanaf 1 januari 2036.

Voor toepassing van onderhavig artikel geldt de verplichting vanaf de datum van ondertekening van de huurovereenkomst of overeenkomst van ter beschikking stelling.

### **Artikel 4**

Zolang niet aan de verplichting van artikel 3 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 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.

Bij verhuring of terbeschikkingstelling na het verval van een bestaand conformiteitsattest begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

### **Artikel 5**

De vergoeding om een aanvraag voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek door de burgemeester te laten behandelen, wordt vastgelegd in een afzonderlijk retributiereglement.

## **Geldigheidsduur van het conformiteitsattest**

### **Artikel 6**

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is maximaal tien jaar vanaf de afgifte van het attest. Het conformiteitsattest kan wel om redenen vermeld in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van rechtswege vervallen.

## **Sancties**

### **Artikel 7**

Inbreuken op artikel 3 en 4 van dit reglement worden gesanctioneerd met een gemeentelijke administratieve geldboete die wordt vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgesteld reglement.

## **Inwerkingtreding**

### **Artikel 8**

Dit reglement treedt in werking op 1 maart 2026.

Beslist in zitting van 23 oktober 2025

Namens de gemeenteraad

