

////////////////////////////////////

Advies van 29 januari 2026

Over verordening 'Verplicht conformiteitsattest voor
huurwoningen'

////////////////////////////////////

1 JURIDISCHE OMKADERING

Dit advies is gebaseerd op of sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Artikel 3.2 en 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Artikel 3.3 en 3.9 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Bovenvermelde rechtsgronden leiden ertoe dat:

- De gemeenteraad het conformiteitsattest bij verordening verplicht kan stellen, met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- De gemeenteraad bij verordening strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering voor kamers kan opleggen, met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- De gemeenteraad bij verordening het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning kan onderwerpen met het oog op de naleving van deze strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen, met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- De gemeenteraad bij verordening kan opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw hetzij aan studenten, hetzij aan niet- studenten worden verhuurd of opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw exclusief verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld mogen worden voor de huisvesting van arbeidskrachten, met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- De gemeenteraad bij verordening kan bepalen dat er een voorafgaande vergunning afgeleverd kan worden voor het verhuren, ter beschikking stellen of te huur stellen van een kamerwoning voor de huisvesting van arbeidskrachten waardoor de specifieke vereisten en normen voor kamers voor arbeidskrachten gelden, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.1, §3, met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Dergelijke gemeentelijke verordening overeenkomstig artikel 3.2., eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, pas geldt na over de definitieve ontwerptekst een voorafgaand, niet-bindend advies werd ingewonnen bij het agentschap Wonen in Vlaanderen;
- De gemeente, conform artikel 3.2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voorbij mag gaan aan deze adviesverplichting indien het agentschap Wonen in Vlaanderen het gevraagde advies niet verstrekt binnen zestig dagen na ontvangst van de adviesvraag;
- Het reglement waarbij de gemeenteraad met toepassing van artikel 3.9, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de geldigheidsduur en met toepassing van artikel 3.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de kostprijs van het conformiteitsattest bepaalt, niet onderworpen is aan hogervermelde adviesverplichting.
- De gemeenteraad bij verordening kan bepalen dat een studentenhuusvesting het Vlaams kotlabel kan krijgen of het Vlaams kotlabel kan verplichten om een studentenhuusvesting te verhuren of ter beschikking kan stellen.

2 PROCEDURELE VOORGAANDEN

De gemeente Hoegaarden en Linter stelden op 13 januari 2026 een adviesvraag aan het agentschap Wonen in Vlaanderen aangaande de verordening 'Verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen'.

Conform artikel 3.2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 3.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen binnen de zestig dagen na ontvangstbevestiging van voornoemde adviesvraag onderstaand advies geformuleerd.

3 ADVIES

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTATIE

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt dat elke woning in Vlaanderen moet voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen, niet enkel woningen die te huur, verhuurd en ter beschikking gesteld worden.

ARTIKEL 1

§1. Wij wijzen erop dat een conformiteitsattest inderdaad lange tijd enkel verplicht gesteld kon worden voor woningen die te huur gesteld, verhuurd, of ter beschikking gesteld werden als hoofdverblijfplaats of voor huisvesting van studenten, maar het middellang termijndecreet van 21 april 2021 heeft het toepassingsgebied verruimd. Alzo kunnen vanaf 9 juli 2023 alle verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen een conformiteitsattest krijgen. Niettemin kan de verplichting van een conformiteitsattest nog steeds beperkt worden voor woningen die dienen als hoofdverblijfplaats of met oog op huisvesting van één of meer studenten. Die keuze moet dan wel concreet gemotiveerd worden omdat het een ongelijke behandeling van woningen en eigenaars/burgers doet ontstaan.

§2. Geen opmerkingen.

§3. Deze ongelijke behandeling dient gemotiveerd te worden.

ARTIKEL 2

§1. Een terbeschikkingstelling wordt niet (steeds) bekend gemaakt.

Voorstel: *"Bij nieuwe verhuur wordt het conformiteitsattest ten laatste verplicht op de dag dat de huurovereenkomst wordt ondertekend om de huurder maximaal te informeren vooraleer hij zich juridisch verbindt tot bepaalde verplichtingen. Voor lopende huurovereenkomsten wordt verwezen naar de fasering opgenomen in artikel 1, §2. Bij terbeschikkingstelling 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 aanwezig zijn."*

§2. Het is niet vereist om deze fasering opnieuw op te nemen (zie supra).

ARTIKEL 3 T.E.M. 4

Geen opmerkingen

4 BESLUIT

Het agentschap Wonen in Vlaanderen verleent voor de gemeentelijke verordening van Hoegaarden en Linter, zoals het werd ingediend op 13 januari 2026, een niet-bindend advies, met volgende aandachtspunten:

- Ongelijke behandelingen dienen te worden gemotiveerd;
- Temporeel toepassingsgebied verfijnen.

Advies opgemaakt te Brussel op 29/01/2026

Getekend door: Van Damme Benediekt M
Getekend op: 2026-01-29 17:10:14 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Van Damme Benedickt



Vlaamse
overheid

Benediekt Van Damme

Administrateur-generaal

Agentschap Wonen in Vlaanderen

////////////////////////////////////