

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van de Gemeenteraad van 15 december 2025

AANWEZIG: Frank Wilrycx, Burgemeester-Voorzitter
Leen Kerremans, Raf Verheyen, Monique Quiryne, Schepenen
Jef Van Accom, Kris Luyckx, Josée Van Aert, Evelien Willems, Tine Van der Vloet, Boris Kersemans, Koen Staes, Jan Quirijnen, Hanne Pelckmans, Geert De Bie, Heidi Thoné, Jens Willems, Eliene Geerts, Sandra Loomans, Raadsleden
Dries Couckhuys, Algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD: Kris Govers, Schepen

Openbare zitting

Politieverordening verplicht conformiteitsattest. Goedkeuring.

Wetgeving

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd, in het bijzonder artikel 40 en 41;

De gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, in het bijzonder art. 3.1 t.e.m. 3.9;

Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd;

De wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, zoals gewijzigd;

Gemeentelijk retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest;

Gemeentelijke verordening betreffende beperkte geldigheidsduur van een conformiteitsattest van 21 december 2020;

gemeentelijke politieverordening van 27 juni 2022 houdende goedkeuring van een verplicht conformiteitsattest voor nieuwe huurcontracten voor woningen met bouwjaar 1970 of vroeger;

Feiten

Art. 3.1 §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten;

De burgemeester kan in een conformiteitsattest vaststellen dat een huurwoning voldoet aan deze vereisten en aldus conform is, op eigen initiatief of op verzoek van de huurder of houder van het zakelijk recht. De afgifte van een conformiteitsattest is momenteel niet verplicht tenzij voor nieuwe huurcontracten voor woningen met bouwjaar 1970 of vroeger;

Een conformiteitsattest is in principe 10 jaar geldig. Het lokaal bestuur beschikt over een verordening waarbij de geldigheidsduur beperkt wordt tot minder dan 10 jaar in volgende situatie: indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I, dan wordt de geldigheidsduur beperkt tot 5 jaar;

Het lokaal bestuur wenst de woningkwaliteit van de huurwoningen op haar grondgebied te verbeteren middels het invoeren van een gefaseerd verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen;

Art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht kan stellen. Binnen de 3 maanden na de voorlegging van de gemeentelijke verordening beslist de minister over de goedkeuring ervan; Het lokaal bestuur telt volgens de website www.provincies.incijfers.be 1048 huurwoningen (29%) en 2566 (71%) eigenaarswoningen (anno 2024). Hoewel deze cijfers eerder indicatief zijn, tonen ze wel aan dat het niet realistisch is om alle huurwoningen in een tijdsbestek van enkele jaren te onderzoeken. De Vlaamse Codex Wonen laat differentiatie toe, o.m. in de vorm van een gefaseerde invoering van het conformiteitsattest; Aangezien oudere woningen vaak grotere gebreken vertonen en op energetisch vlak vaak ondermaats scoren, wordt een gefaseerde invoering op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning voorgesteld. Op de website www.provincies.incijfers.be kan een overzicht teruggevonden worden van het aantal woongelegenheden naar bewoningsvorm en bouwjaar. Op gebied van huurwoningen geeft dit volgende resultaten: 1059 woningen met kadastraal bouwjaar t.e.m 1970, 1579 woningen gebouwd tussen 1971 en 2000 alsook 799 woningen gebouwd na 2001; Behalve de gefaseerde invoering op basis van bouwjaar wenst het bestuur ook enkel conformiteitsattesten te verplichten bij nieuwe verhuringen, te huur of ter beschikkingstellingen; Zowel het bouwjaar van de woningen als de datum van de huurovereenkomsten zijn objectieve criteria, die een gefaseerde invoering rechtvaardigen; *Het lokale bestuur acht het belangrijk dat ook sociale huurwoningen voldoen aan de minimale normen van de Vlaamse Codex Wonen. Dit neemt niet weg dat er een apart traject wordt uitgestippeld voor het sociaal huurpatrimonium. Elke woonactor brengt reeds een aantal woningkenmerken in kaart voor elke sociale huurwoning en dit met het oog op de renovatieplanning. Daarnaast is het ook vanuit praktische overwegingen gerechtvaardigd om een apart traject af te spreken voor sociale huurwoningen. Zo kan er bv. na renovatie van een project een woningonderzoek gebeuren bij al deze woningen. Binnen het lokaal woonoverleg wordt dit afzonderlijk traject voor het sociaal woonpatrimonium verder vastgelegd;*

Adviezen

Advies Wonen Vlaanderen de dato 1 december 2025;

Budget

Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan potentieel verhaald worden op de aanvrager middels een retributie;

Motieven

De gefaseerde invoering van een verplicht conformiteitsattest is een proactieve strategie om te controleren of woningen conform zijn. De normen zelf inzake conformiteit zijn en blijven voor het hele grondgebied van toepassing, ook wanneer er voor de woning in kwestie (nog) geen verplicht conformiteitsattest ingesteld is. De gefaseerde invoering creëert geen nieuwe normen inzake kwaliteit. De gefaseerde invoering ontslaat houders van het zakelijk recht - zowel private als sociale - niet van de verplichting steeds conforme woningen te verhuren of ter beschikking te stellen. De bestaande initiatiefrechten van huurder, houder van het zakelijk recht of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen blijven onverminderd bestaan. De gefaseerde invoering van het conformiteitsattest kan nooit door het lokaal bestuur worden ingeroepen om dergelijk verzoek te weigeren.

Besluit Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

Voor elke woning die verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, moet de houder van het zakelijk recht een conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Als houder van het zakelijk recht wordt beschouwd: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

Deze verplichting gold voor alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1/1/2023 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1970 of vroeger.

Deze verplichting geldt eveneens voor alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1/1/2026 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1971 tot en met 2000.

Deze verplichting geldt voor alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1/1/2030 voor alle woningen.

Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor woningen die worden verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld door de woonmaatschappij. Met de woonmaatschappij wordt in het kader van het lokaal woonoverleg een plan van aanpak uitgewerkt over een fasering op maat. Zolang de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen woningen verhuren, te huur of ter beschikking stellen, worden zij voor de toepassing van deze bepaling gelijkgesteld met de woonmaatschappij.

Artikel 2

Houders van het zakelijk recht van een woning die conform deze verordening over een conformiteitsattest moeten beschikken, zijn verplicht om het conformiteitsattest aan te vragen. Zolang niet aan deze verplichting voldaan is, wordt er een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het conformiteitsattest aan te vragen. Inbreuken op de verplichting tot aanvragen van een conformiteitsattest kunnen worden beboet met een gemeentelijke administratieve sanctie van 500 euro.

Artikel 3

Dit reglement treedt, na goedkeuring door de gemeenteraad, in werking na goedkeuring door de bevoegde minister.

Bijlage(n)

advies Wonen in Vlaanderen - Merksplas.pdf

Voor eensluidend verklaard afschrift van de Gemeenteraad op 16 december 2025

De Algemeen directeur

De Burgemeester-Voorzitter

Dries Couckhuyt

Frank Wilrycx