



**UITTREKSEL
van de gemeenteraadszitting
van 23 maart 2026**

Aanwezig: Yves Hulin, Voorzitter
Sophie De Wit, burgemeester
Bart Lambrecht, Mark Vanhecke, Anouk Beels, Hans Cops, Hilde Heyman, schepenen
Isabelle de Beukelaar, Paula De Leeuw, Kathy Mommen, Kris Vandromme, Filip Vanheukelom, Glenn Anné,
Paul Rens, Marc Sorber, Lea Den Abt, Rudy Siebens, Kris Wils, Nadine Francus, Rita Ceulemans, Willy
Wijckmans, Sylvie Leemans, raadsleden
Peter van Mechelen, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Eddy Vermoesen, raadslid

Verordening conformiteitsattesten. Goedkeuring.

De gemeenteraad,

RECHTSGROND:

Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 2, §1 en artikel 3, 3°;

Het decreet lokaal bestuur van 22/12/2017;

Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17/7/2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021"), inzonderheid boek 2, deel 2, titel 3 "leegstandsregister";

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2020, genomen op 11/9/2020 (citeeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), inzonderheid boek 2, deel 2, titel 4, hoofdstuk 2, art. 2.14;

Het decreet tot wijzigen van diverse decreten met betrekking tot wonen (het middellange termijn-decreet wonen) van 21/4/2023;

Gemeenteraadsbesluit betreffende de intergemeentelijke samenwerking met Igean dienstverlening die optreedt als zelfstandige groepering ter ondersteuning van het lokaal bestuur van 15/9/2025;

Het advies van Wonen in Vlaanderen van 5/1/2026 over de verordening conformiteitsattesten, gekaderd binnen art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

AANLEIDING:

Het lokaal bestuur maakt deel uit van een intergemeentelijke samenwerking rond woonbeleid, gecoördineerd door Igean.

Tijdens de zitting van 15/9/2025 heeft de gemeenteraad het subsidiedossier goedgekeurd, waardoor de gemeente akkoord is gegaan met het verderzetten van de werking van dit project en het uitvoeren van de bijhorende verplichte en aanvullende activiteiten, opgesomd in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het lokaal bestuur stelt daarbij reeds lang het belang van een goede woningkwaliteit in huurwoningen voorop. De huurwoningen op het grondgebied moeten voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het lokaal bestuur wenst de lopende acties hierrond verder te zetten. De gemeente koos tijdens de gemeenteraad van 23/3/2015 voor het eerst om de verplichting op het conformiteitsattest in te voeren voor huurwoningen. De gemeenteraad heeft hiertoe een verordening goedgekeurd. Deze verordening werd laatst aangepast op de gemeenteraad van 18/11/2022, waarbij de mogelijkheid werd voorzien om een GAS-boete in te voeren.

Intussen is duidelijk dat de woningkwaliteit niet enkel correleert met het bouwjaar van de woningen, maar ook met het aantal verhuisbewegingen in huurwoningen op de particuliere markt. De herwerking van het reglement biedt daarom een kans om in te spelen op deze problematiek.

MOTIVERING:

We stellen voor om de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, goedgekeurd op de gemeenteraad van 28/11/2022, op te heffen en door onderstaande gemeentelijke verordening conformiteitsattesten te vervangen. Verplicht niet bindend advies werd verzocht aan Wonen in Vlaanderen en ontvangen op 5/1/2026.

Dit advies werd integraal herwerkt in het voorstel, met uitzondering van de aanbevelingen m.b.t. artikel 1, §2, 2de lid: er wordt immers geopteerd om het aantal verhuisbewegingen te behouden op 3 in de laatste 3 jaren. Dit is enerzijds ingegeven vanuit praktische overwegingen, namelijk het aantal woningcontroles dat de gemeente jaarlijks kan laten uitvoeren door de woningcontroleurs van Igean. Anderzijds vertrekt de aanbeveling ook duidelijk vanuit het kader van formele verhuur, terwijl de gemeentelijke verordening ruimer is dan dat. Bovendien gaat het advies ervan uit dat steeds de formele stappen tot ontbinding van een contract correct worden gevolgd. Dit hoeft in de praktijk niet per se de realiteit te zijn. Het voorstel is m.a.w. een poging om de beschikbare middelen maximaal in te zetten op de meest problematische woonsituaties.

Financiële gevolgen

De aanpassing van de verordening conformiteitsattesten heeft geen financiële gevolgen.

Als niet voldaan wordt aan de verplichting om jaarlijks een conformiteitsattest aan te vragen, dan moet dit vastgesteld worden door een bevoegde vaststellende ambtenaar, die deze vaststelling overmaakt aan de sanctionerend ambtenaar. De gemeente heeft IGEAN milieu & veiligheid aangesteld als sanctionerend ambtenaar. De kosten voor de verwerking van deze dossiers worden aangerekend in het kader van de intergemeentelijke GAS-werking.

De GAS-boete wordt rechtstreeks betaald op een rekening van de gemeente.

BESLUIT:

Stemming: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

§1. De houder van het zakelijk recht of de (onder)verhuurder moet over een geldig conformiteitsattest beschikken voor elke woning die hij te huur stelt, ter beschikking stelt of verhuurt, indien wordt voldaan aan één van de voorwaarden vermeld in §2, en met dien verstande dat panden die aangeboden worden in kader van het decreet houdende het toeristische logies van 5/2/2016 niet vallen onder deze verordening, en dat de vaststelling hiervan steeds berust op het feitelijk gebruik van het pand.

§2. De bepalingen in §1 gelden enkel in één van onderstaande gevallen:

1°. De woning is minstens 40 jaar oud. Het jaartal zoals genoteerd in de databank met patrimoniale gegevens van de federale overheidsdienst Financiën en het bijhorend kadastraal uittreksel van de woning, is de doorslaggevende indicator om te bepalen of de verordening van kracht is.

2°. De voorbije 3 jaren werden voor de betreffende woning minstens 3 volledige verhuisbewegingen geregistreerd in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Een volledige verhuisbeweging geldt wanneer alle bewoners werden uitgeschreven voor het betreffende adres, en nieuwe bewoners zich hebben gedomicilieerd in het betreffende adres, enige tijd na of nog voor de oorspronkelijke bewoners werden uitgeschreven. Het geldige conformiteitsattest moet voorgelegd worden bij aanvang van de derde inkomende verhuisbeweging, zoals beschreven in dit lid.

3°. De voorbije 3 jaren werden voor de betreffende (kamer)woning op minstens 8 verschillende data natuurlijke personen geregistreerd in of geschrapt uit het bevolkings- of vreemdelingenregister. Geboortes, overlijdens en kinderen - inclusief pleeg- en adoptiekinderen - die het pand verlaten waarin hun ouders nog steeds woonachtig zijn, worden daarbij niet in beschouwing genomen. Het geldige conformiteitsattest moet voorgelegd worden bij aanvang van de eerstvolgende inkomende verhuisbeweging, nadat aan de voorwaarde in dit lid is voldaan.

§3. Indien het conformiteitsattest verplicht is zoals blijkt uit de bepalingen in §1 en §2, dient dit attest bij tehuurstelling of terbeschikkingstelling ten laatste op de eerste dag van de tehuur- of terbeschikkingstelling aanwezig te zijn. Bij verhuur dient het conformiteitsattest ten laatste aanwezig te zijn op de dag dat de huurovereenkomst wordt ondertekend, dit om de huurder maximaal te informeren vooraleer deze zich juridisch verbindt.

Artikel 2

Zolang niet aan de verplichting vermeld in artikel 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 houder van het zakelijk recht of de (onder)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.

Artikel 3

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor woningen en kamers is afhankelijk van het aantal gebreken in categorie 1 op het technisch verslag:

≤ 4 gebreken: het conformiteitsattest is 10 jaar geldig;

≥ 5 gebreken: het conformiteitsattest is 5 jaar geldig;

Artikel 4

Het conformiteitsattest wordt gratis afgeleverd.

Artikel 5

§1. Inbreuken op artikel 1 en artikel 2 worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van 350 euro. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht of (onder)verhuurders zijn, zijn deze allen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van deze totale en ondeelbare geldboete.

§2. De administratieve geldboete vermeld in §1 wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties. De gemeentelijke huisvestingsambtenaar wordt aangesteld als ambtenaar bevoegd voor het vaststellen van administratiefrechtelijke inbreuken uit het algemeen politiereglement.

Artikel 6

De gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, goedgekeurd op de gemeenteraad van 28/11/2022, wordt opgeheven en vervangen door onderhavig reglement. De gemeentebelasting op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest van 15/12/2025 wordt ingetrokken.

Gedaan te Aartselaar in bovenvermelde vergadering.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:

De Algemeen directeur,
Peter van Mechelen

De Voorzitter,
Yves Hulin