

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD  
ZITTING VAN 17/06/2024.**

**Aanwezig:**

Peter Lambrechts, Voorzitter  
Bart Seldeslachts, Burgemeester  
Luc Abrams, Marleen Van den Eynde, Willem Wevers, Sophie Baeckelmans, Cindy Vanbaeden, Schepenen  
Ronny Roofthoof, Ann Dierickx, Veerle Vandenbulcke, Mia Wauters, Anja Poortmans, Yvonne De Ridder, Guido Daelemans, Walter Claes, Fons Francken, Begga Van linden, Marc Van den Brande, Eric Van den Eynde, Wim Annaert, Joost Fillet, Marjan De Nayer, Nele Van der Spiegel, Marc Bellinkx, Raadsleden  
Kizzy Rombaut, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

Wim Claes, Schepen  
Luc Blommaerts, Felicia Van Thuyne, Raadsleden

**DE GEMEENTERAAD  
In openbare zitting**

**Onderwerp: Verordening conformiteitsattesten - Aanpassing maximaal bedrag GAS-boete en betalend maken conformiteitsonderzoek - Goedkeuring - Goedgekeurd**

**Besluit: Met 22 stemmen voor (Peter Lambrechts, Bart Seldeslachts, Luc Abrams, Marleen Van den Eynde, Willem Wevers, Sophie Baeckelmans, Cindy Vanbaeden, Ronny Roofthoof, Ann Dierickx, Veerle Vandenbulcke, Mia Wauters, Anja Poortmans, Yvonne De Ridder, Guido Daelemans, Begga Van linden, Marc Van den Brande, Eric Van den Eynde, Wim Annaert, Joost Fillet, Marjan De Nayer, Nele Van der Spiegel, Marc Bellinkx), 2 onthoudingen (Walter Claes, Fons Francken)**

Artikel 1.

Elke eigenaar en verhuurder die een woning verhuurt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, moet voor elke woning een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen en op basis van de leeftijd van de huurwoning:

vanaf 1 januari 2021: woningen van 40 jaar en ouder

vanaf 1 januari 2026: woningen van 30 jaar en ouder

vanaf 1 januari 2029: woningen van 20 jaar en ouder

Zolang niet aan deze verplichting 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 eigenaar en 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.

Art. 2.

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

>/= 5 gebreken is 5 jaar

</= 4 gebreken is 10 jaar

Art. 3.

De kostprijs voor het uitvoeren van het conformiteitsonderzoek bedraagt 107,00 euro voor een zelfstandige woning en een niet-zelfstandige woning. De retributie wordt vastgelegd in een retributiereglement

Art. 4.

Inbreuken op bepalingen van deze verordening worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van maximaal 500 euro die wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Art. 5.

Deze verordening heft - bij inwerkingtreding - de verordening dd. 17 oktober 2022 op.

Art. 6.

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2024.

### **Feiten en Context**

Het lokaal bestuur heeft het project “intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid” in het kader van de zelfstandige groepering onderschreven en maakt deel uit van de Intergemeentelijke Vereniging Lokaal Woonbeleid, IVLW Zuidrand 1.

Tijdens de zitting van 17.06.2019 heeft de gemeenteraad het subsidiedossier goedgekeurd, waardoor de gemeente akkoord is gegaan met het verderzetten van de werking van de IVLW en het uitvoeren van de verplichte en aanvullende activiteiten, zoals vermeld in het BVR lokaal woonbeleid van 16 november 2018. Door het onderschrijven van het subsidiedossier engageert de gemeente zich ervoor minstens volgende activiteiten uit te voeren:

- Verplichte activiteit 2\_3: een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium
- Aanvullende activiteit 2\_2: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties

- Aanvullende activiteit 2\_3: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijk conformiteitsattesten opvolgen
- Eigen voorstel: Een handhavend en sanctionerend woningkwaliteitsbeleid.

Het lokaal bestuur stelt het belang van een goede woningkwaliteit in private 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 19.04.2021 ervoor een verplichting op het conformiteitsattest in te voeren voor private huurwoningen. De gemeenteraad heeft hiertoe een verordening goedgekeurd.

### **Bevoegdheid**

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017; Art. 40

### **Juridische grond**

- Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020
- De Vlaamse Codex wonen van 2021 (inzonderheid boek 3, artikel 3.1-7, 3.2 en 3.9 en deel 2 van boek 2 en art. 3.4-10)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Ministerieel besluit van 17 februari 2020: Goedkeuring IVLW Zuidrand 1
- Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, artikel 2, §1 en artikel 3, 3°.
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 — Toegang tot bestuursdocumenten, art. 11.26 tot en met 11.51
- De wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht omzendbrief van 18 juli 2018
- Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020

### **Financiële weerslag - BBC**

De maximale GAS-boete wordt opgetrokken van € 350 naar € 500. Dit bedrag wordt betaald op rekening van de gemeente.

De retributie voor het conformiteitsonderzoek wordt in een apart retributiereglement geregeld en zal € 107,00 bedragen voor zelfstandige en niet-zelfstandige woningen.

### **Argumentatie**

Intussen is het wetgevend kader aangepast op basis waarvan de verordening op volgende punten wordt aangepast:

#### **Aanpassing maximaal bedrag GAS-boete**

De mogelijkheid voor gemeenten om een conformiteitsattest te verplichten, is een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. De kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in de gemeente kan op die manier in kaart gebracht worden, bewaakt en opgevolgd worden. De verplichting legt de verantwoordelijkheid bij de eigenaars en vormt voor die eigenaars een aansporing en aanmoediging om bewust om te gaan met de minimale kwaliteit van de woning die ze verhuren.

Om de verplichting meer draagkracht te geven, heeft de gemeente ervoor gekozen de verplichting te handhaven via een gemeentelijke administratieve sanctie.

In overeenstemming met de Vlaamse Codex Wonen kunnen gemeenten een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting voorzien. Zolang aan de verplichting om over een geldig conformiteitsattest te beschikken niet is voldaan, kan opgelegd worden dat er jaarlijks een conformiteitsattest moet worden aangevraagd. Het niet aanvragen van dit attest kan dan (jaarlijks) gesanctioneerd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie GAS, zijnde een gemeentelijke administratieve geldboete: deze wordt opgetrokken van max 350 euro naar max 500 euro.

#### **Conformiteitsonderzoek betalend maken**

Door wijziging van de Vlaamse Codex Wonen 2021 (ingegaan op 1 juni 2024) zal de gemeente een vergoeding kunnen vragen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Daarmee vervalt de mogelijkheid om een vergoeding te vragen voor de aanvraag van een conformiteitsattest.

De Vlaamse regering trekt in haar besluit van 8 december 2023 bovendien het maximale bedrag dat de gemeente mag aanrekenen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken op tot de werkelijke kostprijs, met een maximum van 200 euro. De gemeente kiest er echter voor om dit bedrag gelijk te houden aan het bedrag dat tot 31/05/2024 voor de aanvraag tot afgifte van het conformiteitsattest aangerekend werd, zijnde €107,00. Dit bedrag zal opgenomen worden in het gemeentelijke retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Bij Bevel,  
De Algemeen directeur  
(wg) Kizzy Rombaut

De Voorzitter  
(wg) Peter Lambrechts

Voor eensluidend uittreksel  
Kontich, 7 november 2024

Kizzy Rombaut  
Algemeen directeur

Peter Lambrechts  
Voorzitter

