

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD
ZITTING VAN 15/12/2025.**

Aanwezig:

Merel Akkermans, Voorzitter
Bart Seldeslachts, Burgemeester
Luc Abrams, Wim Claes, Willem Wevers, Cindy Vanbaeden, Peter Scholiers, Peter Lambrechts, Schepenen
Luc Van Hoof, Mia Wauters, Anja Poortmans, Christel Beyens, Guido Daelemans, Felicia Van Thuyne, Sophie Baeckelmans, Stijn De Haes, Ronny Roofthoof, Joris Dircx, Wim Annaert, Marjan De Nayer, Anton Van Belleghem, Linda Achten, Evy Van Santfoort, Jasper Aertsens, Edwin Truyens, Marleen Wauben, Raadsleden
Kizzy Rombaut, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

An Verlinden, Raadslid

**DE GEMEENTERAAD
In openbare zitting**

**Onderwerp: Verordening op het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen
- Goedkeuring - Goedgekeurd**

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1.

De gemeenteraad heft met ingang van 1 januari 2026 de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten op, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 juni 2024.

Art. 2.

De gemeenteraad keurt volgende verordening op het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen goed:

Gemeentelijke verordening op het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

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 wordt vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement.

Art. 4.

Inbreuken op bepalingen van deze verordening worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete en worden 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 treedt in werking op 1 januari 2026.

Feiten en Context

Het lokaal bestuur stelt 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.

Een conformiteitsattest verplichten voor private en sociale huurwoningen, blijft een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. Dankzij dit instrument kan de kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in kaart gebracht, bewaakt en opgevolgd worden. De verplichting om het conformiteitsattest voor te leggen bij verhuring of ter beschikking stelling, legt de verantwoordelijkheid voor het verhuren of ter beschikking stellen van een woning die aan minimale eisen voldoet, bij de eigenaars of verhuurders.

Tijdens de zitting van 15 september 2025 heeft de gemeenteraad daarom beslist om in te tekenen op de intergemeentelijke samenwerking met IGEAN dienstverlening die optreedt als zelfstandige groepering, en daarbij goedkeuring gegeven aan de projectfiche Intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid met het daarbij horende subsidiedossier inclusief plannen van aanpak.

Betreffende het conformiteitsattest voor huurwoningen, houdt het plan van aanpak in dat er wordt ingezet op een aantal voorgestelde eigen initiatieven:

- eigen initiatief 1: het conformiteitsattest zoveel mogelijk verplicht maken in de ganse IGEAN-regio en blijven inzetten op het daarbij horende ontzorgingstraject dat IGEAN aanbiedt t.a.v. eigenaar-verhuurders
- eigen initiatief 2: het sanctionerende beleid toepassen, d.m.v. een GAS-boete, dat zich richt op eigenaar-verhuurders die het nalaten om een conformiteitsattest aan te vragen, met dien verstande dat de verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen een terugkerende jaarlijkse verplichting is zolang er geen conformiteitsattest kan worden voorgelegd en de gemeentelijke administratieve geldboete dus jaarlijks kan geïnd worden, op voorwaarde dat de eigenaar-verhuurder een aangetekend schrijven ontving waarin gewezen wordt op deze verplichting.

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017; Art. 40-41: De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van reglementen en het bepalen van straffen en administratieve sancties op de overtreding van die reglementen.

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
- 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 GAS-boete wordt betaald op rekening van de gemeente. De retributie voor het conformiteitsonderzoek wordt in een apart retributiereglement vastgelegd.

Argumentatie

De verwijzing naar de specifieke kostprijs van het conformiteitsonderzoek wordt uit de verordening gehaald. Het bedrag staat opgenomen in het retributiereglement. Zodoende dient de verordening niet telkens opnieuw te worden aangepast als de kostprijs van het conformiteitsonderzoek zou veranderen.

Dezelfde redenering geldt voor het maximale bedrag van de GAS-boete.

Bij Bevel,
De Algemeen directeur
(wg) Kizzy Rombaut

De Voorzitter
(wg) Merel Akkermans

Voor eensluidend uittreksel
Kontich, 16 december 2025

Kizzy Rombaut
Algemeen directeur

Merel Akkermans
Voorzitter

