

**UITTREKSEL uit de notulen van de gemeenteraad
van dinsdag 18 november 2025**

Voor éénsluitend afschrift,
LINT, 19 november 2025

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De voorzitter,
Rudy Verhoeven

Aanwezig:

Rudy Verhoeven, voorzitter
Stanny Tuyteleers, Johan Verreyt, Raadsleden
Luc Van Geyte, schepen
Rozemarijn Van Cauteren, Caroline Van der Heyden, Georges Nagels,
Sofie Van Wesemael, Michel De Prins, Pieter Lievens, Raadsleden
Andrew Jervis, Peter Van Hoof, Evelyne Longrée, Schepenen
Lies Sutherland, Antony Vanderwee, Wouter Entbrouxk, Wim
Vandewalle, José Ignacio Fuentes Angulo, Raadsleden
Karen Van Looveren, algemeen directeur

Verontschuldigd: Albrecht Westerlinck, raadslid

In openbare zitting

VERORDENING CONFORMITEITSATTESTEN 2026-2031

Voorgeschiedenis

Gemeenteraad 25 juni 2019 met goedkeuring van het subsidiedossier voor IVLW Zuidrand 1.
Gemeenteraad van 19 december 2023 met goedkeuring van de verordening conformiteitsattesten.

Gemeenteraad van 28 mei 2024: verordening conformiteitsattest 2024-2025 - intrekking en aanpassing.

Feiten, context en argumentatie

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, Zuidrand.

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 acties hierrond verder te zetten. De gemeente koos tijdens de gemeenteraad van 23 september 2025 ervoor een verplichting op het conformiteitsattest in te voeren voor private huurwoningen. De gemeenteraad heeft hiertoe een verordening goedgekeurd.

BP1 Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod, afhankelijk van de woonnoden

- Lokale woningmarkt in kaart brengen;
- Kerncijfers woningmarkt bespreken op het LWO;

- Ruimtelijk beleid betrekken;
 - Aanbod nood- of doorgangswoningen;
 - Gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid;
 - Leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken;
 - Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken.
- BP2 Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving
- Kerncijfers over de woningkwaliteitsbewaking bespreken;
 - Gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren;
 - Lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid.
- BP3 Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met vragen over wonen
- Kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies bespreken;
 - Via geïntegreerd woon- en energieloket gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner;
 - Inwoners ondersteunen bij de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar en overbewoondverklaring van een woning;
 - Partnerschap met EnergieK huis;
 - Partnerschap met lokale partners.
- Eigen initiatieven:
- EI1 Verplicht CA
 - EI2 Sanctionerend beleid
 - EI3 Workshops/overlegtafels over diverse woonthema's voor intermediairs: reglementen, wooninspectie, huisvesten van tijdelijke werknemers (kamerreglement; verhuurvergunning stad Antwerpen), noodkoop, kotlabel, levensloopbestendig bouwen en wonen, budgethuren, uithuiszettingen (vrederechter), ...

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, is er in de gemeente de verplichting te handhaven via een gemeentelijke administratieve sanctie. Door een wijziging aan 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 van maximum € 500,00.

Juridische grond

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

De Vlaamse Codex wonen van 2021 (inzonderheid boek 3 en artikel 3.2)

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Financiële weerslag

De inkomsten van deze retributie worden geboekt op de registratiesleutel [beleidsveld 0629 ARK 73950000].

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel

De gemeenteraad keurt de verordening conformiteitsattesten goed als volgt:

VERORDENING CONFORMITEITSATTESTEN 2026-2031:

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. 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.

Artikel 2

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

- \geq 5 gebreken is 5 jaar
- \leq 4 gebreken is 10 jaar

Artikel 3

De gemeenteraad stelt de vergoeding vast voor het aanvragen van een conformiteitsonderzoek, deze vergoeding is conform het retributiereglement voor het aanvragen van een conformiteitsonderzoek vastgesteld en kan jaarlijks geïndexeerd worden.

Artikel 4

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

Artikel 5

Deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Het reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur.

Namens

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De voorzitter,
Rudy Verhoeven