

Provincie **Antwerpen**
Arrondissement **Turnhout**
Gemeente **Laakdal**

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 25 februari 2026

Aanwezig: Raf Moons (Voorzitter), Tine Gielis (Burgemeester), Chiel Peeters (Schepen), Niels Vermeulen (Schepen), Stein Voet (Schepen), Gerda Broeckx (Schepen), Hanne Lintermans (Schepen), Benny Smets (Raadslid), Frank Sels (Raadslid), Ils Van Hove (Raadslid), Paul Jacops (Raadslid), Bart Baumans (Raadslid), Bob Nysmans (Raadslid), Annelies Van Sweevelt (Raadslid), Katrien Masschalck (Raadslid), Marina Oeyen (Raadslid), Kristof Daems (Raadslid), Evelien Thys (Raadslid), An Dierckx (Raadslid), Hanne Ghoos (Raadslid), Virginie Flammini (Raadslid), René Rits (Raadslid), Kurt De Groot (Raadslid), Jerry Verspreet (Algemeen directeur)

Verontschuldigd/Afwezig: Jurgens Mensch (Raadslid), Kris Helsen (Raadslid)

Openbare vergadering

20.01	Verordening verplicht conformiteitsattest - actualisering.
--------------	--

AANLEIDING EN FEITELIJKE CONTEXT

Met de goedkeuring van de verordening verplicht conformiteitsattest d.d. 27/9/2022 heeft het lokaal bestuur zich geëngageerd om de woningkwaliteit van de woningen die te huur, verhuurd of ter beschikking gesteld worden op zijn grondgebied te verbeteren. Zo wenst het lokaal bestuur de houders van het zakelijk recht of (onder)verhuurders van een woning die te huur, verhuurd of ter beschikking gesteld wordt, te stimuleren om hun woning te verbeteren op het vlak van woningkwaliteit. De burgemeester kan een conformiteitsattest afgeven indien een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt conform is. Het gaat momenteel in essentie over zelfstandige woningen, kamers (al dan niet voor studenten) en kamers voor seizoensarbeiders. Hiertoe zal tijdens een conformiteitsonderzoek vastgesteld worden of de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals vermeld in art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

JURIDISCH KADER

- 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 uitvoering van een conformiteitsonderzoek van 17 december 2025.

Blz. 1 van 4

- Gemeentelijke verordening betreffende beperkte geldigheidsduur van een conformiteitsattest van 25 oktober 2022.

ARGUMENTATIE

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, de (onder)verhuurder of houder van het zakelijk recht. De houder van het zakelijk recht is de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

Een conformiteitsattest is in principe 10 jaar geldig. Het lokaal bestuur beschikt over een verordening waarbij de geldigheidsduur in bepaalde situaties beperkt wordt tot 5 jaar.

Het lokaal bestuur wenst de woningkwaliteit van de woningen op haar grondgebied te verbeteren middels het continueren van een verplicht conformiteitsattest voor woningen die te huur, verhuurd of ter beschikking worden gesteld en het actualiseren van de verordening verplicht conformiteitsattest. Art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht kan stellen, wijzigen of herzien na een voorafgaand, niet-bindend advies te hebben ingewonnen bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen. Op 30/1/2026 werd het advies van Wonen in Vlaanderen ontvangen, met als besluit 'geen aandachtspunten'.

Aangezien het, omwille van de impact op organisatie en kostprijs, niet realistisch is om alle woningen die te huur, verhuurd of ter beschikking gesteld worden in een tijdsbestek van enkele jaren te onderzoeken, werd beslist om de verplichting gefaseerd in te voeren. In de verordening van 27 september 2022 werd volgende fasering opgenomen:

- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2023 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1960 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2025 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1970 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2027 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1990 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2029 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 2010 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2031 voor alle woningen.

De gefaseerde invoering op basis van het kadastraal bouwjaar van de woning en op basis van nieuwe verhuringen, te huur of ter beschikkingstellingen kan gemotiveerd worden vanuit de redenering dat oudere woningen vaak grotere gebreken vertonen en op energetisch vlak vaak ondermaats scoren en vanuit de redenering dat niet alle huurders wensen geconfronteerd te worden met een conformiteitsonderzoek in de door hun gehuurde woning en de eventuele gevolgen ervan. Zowel het bouwjaar van de woningen als de datum van de huurovereenkomsten zijn objectieve criteria, die een gefaseerde invoering rechtvaardigen en die het bestuur in de huidige verordening wenst te behouden. 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 werd uitgestippeld voor het sociaal huurpatrimonium in eigendom van de woonmaatschappij. 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 na renovatie van een project een woningonderzoek gebeuren bij al deze woningen. Binnen het lokaal woonoverleg van 7 november 2024 werd dit afzonderlijk traject voor het sociaal woonpatrimonium verder vastgelegd. Ook voor de woningen die de woonmaatschappij inhuurt op de private huurmarkt werden afspraken gemaakt met het oog op het verkrijgen van een conformiteitsattest.

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 verplicht conformiteitsattest kan nooit door het lokaal bestuur worden ingeroepen om dergelijk verzoek te weigeren.

FINANCIËLE EN BELEIDSINFORMATIE

Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan potentieel verhaald worden op de aanvrager middels een retributie. Op dit moment is de retributie voor woningen vastgesteld in het retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek in kader van woningkwaliteit. Ook indien het conformiteitsattest verplicht is, kan de retributie behouden blijven.

BESLUIT

Artikel 1

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

1° houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen zoals bepaald in art. 1.3, §1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2

§1. Elk natuurlijke persoon of rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of (onder)verhuurder een woning te huur stelt, verhuurt of ter beschikking stelt, moet een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen. Bij verhuur, wordt het conformiteitsattest ten laatste verplicht gesteld op de dag dat de huurovereenkomst wordt ondertekend om de huurder maximaal te informeren vooraleer hij zich juridisch verbindt tot bepaalde verplichtingen.

Bij terbeschikkingstelling moet het conformiteitsattest ten laatste op de eerste dag van de terbeschikkingstelling beschikbaar zijn. In geval van te huurstelling, moet het conformiteitsattest op de eerste dag van de te huurstelling aanwezig zijn.

§2. De verplichting in de eerste paragraaf wordt gefaseerd ingevoerd en geldt voor:

- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2023 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1960 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2025 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1970 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2027 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1990 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2029 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 2010 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2031 voor alle woningen.

Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor woningen die worden verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld door de woonmaatschappij.

Artikel 3

Zolang niet aan de verplichting in artikel 2 voldaan is, wordt er een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het conformiteitsattest aan te vragen. Als het bestaand conformiteitsattest vervalft tijdens de

periode van verhuring, ter beschikkingstelling of te huurstelling, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

Artikel 4

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

Alle houders van het zakelijk recht of (onder)verhuurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot de betaling van de administratieve geldboete.

Artikel 5

Onderhavige verordening verplicht conformiteitsattest vervangt de verordening van 27 september 2022 en treedt in voege op 1 maart 2026 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

STEMMING

21 stemmen voor (*Raf Moons, Tine Gielis, Chiel Peeters, Niels Vermeulen, Stein Voet, Gerda Broeckx, Hanne Lintermans, Benny Smets, Frank Sels, Ils Van Hove, Paul Jacops, Bart Baumans, Bob Nysmans, Annelies Van Sweevelt, Katrien Masschalck, Kristof Daems, Evelien Thys, An Dierckx, Hanne Ghoos, Virginie Flammini, Kurt De Groot*) en 2 onthoudingen (*Marina Oeyen, René Rits*).

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur
Get. Jerry Verspreet

De voorzitter
Get. Raf Moons

Voor éénsluidend afschrift,

De algemeen directeur
Jerry Verspreet

De burgemeester
Tine Gielis