

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de gemeenteraad - maandag 15 december 2025

Aanwezig: Daniël Vandendriessche, voorzitter raad
Phaedra Van Keymolen, burgemeester
Peter De Smet, Steven De Schrijver, Bart Ottoy, Nathalie Meganck, Tom Verbeke, schepenen
Roger Coppens, Sofie Coppens, Koen Vijverman, Lisa Houtman, Jan Schelfhout, Bart Welleman, Mark Beelaert, Tom Sorgeloos, Sabine De Coninck, Iris Van der Veken, Lesley Heyman, Klaas De Pauw, Kristien Van Cromphaut, Gregory De Mol, Tamara De Schutter, Steven Perreman, Jens Van der Kelen, raadsleden
Lien Grootvriendt, algemeen directeur

Verontschuldigd: Laurent Volckaert, raadslid

Afwezig: /

Voor eensluidend verklaard afschrift,

De algemeen directeur
Lien Grootvriendt
[SIG02]

De voorzitter raad
Daniël Vandendriessche
[SIG01]

OMGEVING - HUISVESTING - Huisvesting - Reglement verplicht conformiteitsattest wonen voor huurwoningen - Goedkeuring

Feiten, context en motivering

Het lokaal bestuur Haaltert wil inzetten op de verbetering van de woonkwaliteit van het woningpatrimonium op haar grondgebied.

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat een wooneenheid niet mag verhuurd worden als zij niet voldoet aan minimale kwaliteitsnormen. Elke wooneenheid moet voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en de handhaving hiervan is in eerste instantie een lokale bevoegdheid.

Om de woonkwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren en om dit te kunnen handhaven, kiest het lokaal bestuur Haaltert ervoor om een conformiteitsattest wonen verplicht te maken voor alle wooneenheden die verhuurd worden op haar grondgebied. Door het conformiteitsattest wonen gefaseerd verplicht te maken voor alle verhuringen op grondgebied Haaltert, is het lokaal bestuur er zeker van dat na bepaalde tijd de woonkwaliteit van het woningpatrimonium kwalitatief in orde is.

Het hebben van een conformiteitsattest wonen biedt de eigenaar/verhuurder ook tal van voordelen, onder andere een bewijs dat de woning, bij aanvang van de huurovereenkomst, voldoet aan de wettelijke verplichte elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. De eigenaar/verhuurder kan dit eventueel bijvoegen bij de plaatsbeschrijving bij intrede als extra bewijs.

Het oorspronkelijke reglement werd principieel goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 25 juni 2020. Na bespreking op het lokaal woonoverleg van 7 september 2020 keurde de gemeenteraad het reglement definitief goed op 28 september 2020. Het reglement moest daarna worden overgemaakt aan Toezicht en Wonen Vlaanderen. Toezicht had geen opmerkingen/bezwaren overgemaakt aan het lokaal bestuur Haaltert betreffende dit reglement. Wonen Vlaanderen heeft op 22 februari 2021 laten weten dat de bevoegde minister het reglement voorwaardelijk goedgekeurd heeft mits het aanpassen van artikel 3 van het reglement door het schrappen van 2 zinnen, deze aanpassing werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 29 maart 2021.

Door aanpassingen aan de wetgeving rond woningkwaliteit vanaf 1 juni 2024 werd het reglement nogmaals aangepast, deze aanpassingen werden goedgekeurd op de gemeenteraad van 27 mei 2024.

In het oorspronkelijke reglement was er voorzien dat er een belasting kon geheven worden op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest, dit bleek niet wettelijk te zijn volgens agentschap Binnenlands bestuur waardoor het niet hebben van een geldig conformiteitsattest niet meer sanctioneerbaar was. De aanpassing aan het huidige reglement houdt in dat het niet hebben van een geldig conformiteitsattest kan gesanctioneerd worden via een GAS-boete. Op deze manier heeft de dienst Wonen terug een mogelijkheid om op te treden tegen eigenaars die moedwillig weigeren zich in orde te stellen met de geldende wetgeving.

Voor de conformiteitsonderzoeken doet het lokaal bestuur Haaltert beroep op Solva, die als erkend controleur bindende adviezen aflevert. Op basis van deze adviezen wordt het conformiteitsattest al dan niet afgeleverd.

Juridische gronden

Algemene basisbevoegdheid

- Decreet over lokaal bestuur art. 40-41

Toepasselijke regelgeving

- Decreet Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, specifiek art. 6 mogelijkheid tot het verplicht stellen van het conformiteitsattest
- Ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen

- Besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteits-bewaking.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid
- Het decreet van 1 juni 2012 over de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

Beleidsstoets

Voorliggende beslissing kadert in gelijkblijvend beleid waardoor geen rekening moet worden gehouden met de beleidsstoetsen.

Financiële gevolgen

De beslissing heeft financiële gevolgen (inkomsten).

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: De gemeenteraad geeft goedkeuring aan het aangepaste reglement “Reglement verplicht conformiteitsattest wonen voor wooneenheden die verhuurd worden/te huur worden gesteld of ter beschikking wordt gesteld met als doel ofwel de hoofdverblijfplaats te vestigen ofwel met het oog op de huisvesting van één of meer studenten”.