

---

**3      2015\_GR\_00072      wonen - verordening verplicht conformiteitsattest -  
goedkeuring**

**Samenstelling:**

**Aanwezig:**

mevrouw Ilse Lacante, voorzitter; de heer Erik Broeckx, burgemeester; de heer Koen Dehaen, schepen; de heer Steve D'Hulster, schepen; mevrouw Goedele Vermeiren, schepen; mevrouw Lieve Voets, schepen; mevrouw Goele Custers, schepen; mevrouw Gitta Vanpeborgh, schepen; mevrouw Chris De Ridder, OCMW voorzitter-schepen; de heer Mark Schampaert, raadslid; mevrouw Ingrid Pira, raadslid; de heer Walter Duré, raadslid; de heer Naranjo Decamps, raadslid; mevrouw Davina De Herdt, raadslid; de heer Tom Van Grieken, raadslid; mevrouw Annemie Huygh, raadslid; de heer Pieter Van der Veken, raadslid; mevrouw Kristel Verrelst, raadslid; mevrouw Leen Van Acker, raadslid; de heer Raymond Boudewijns, raadslid; de heer Jan Claus, raadslid; de heer Dirk Roctus, raadslid; de heer Ronny Vervoort, raadslid; de heer Peter Smol, raadslid; de heer Pieter Reijniers, raadslid; de heer Peter Mous, raadslid; de heer Eddy Cloostermans, raadslid; mevrouw Ivy Schwieger, raadslid; mevrouw Eva Wuyts, stadssecretaris

**Afwezig:**

mevrouw Elise Van der Linden, raadslid

**Stemming**

Hoofdelijke stemming

- 24 stem(men) voor: Ilse Lacante; Erik Broeckx; Koen Dehaen; Steve D'Hulster; Goedele Vermeiren; Lieve Voets; Goele Custers; Gitta Vanpeborgh; Chris De Ridder; Ingrid Pira; Walter Duré; Davina De Herdt; Annemie Huygh; Pieter Van der Veken; Kristel Verrelst; Leen Van Acker; Raymond Boudewijns; Jan Claus; Dirk Roctus; Ronny Vervoort; Peter Smol; Pieter Reijniers; Peter Mous; Ivy Schwieger  
- 4 stem(men) tegen: Mark Schampaert; Naranjo Decamps; Tom Van Grieken; Eddy Cloostermans

---

**Beschrijving**

**Aanleiding en context**

De stad Mortsel wil de kwaliteit van het woonpatrimonium op de private huurmarkt handhaven. De conformiteit met de vereisten en normen van een woning die verhuurd wordt, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek van de eigenaar/verhuurder. De Vlaamse regering stelt het model, de vergoeding voor de afgifte en de regels voor de aflevering van het conformiteitsattest vast in de Vlaamse Wooncode. Samen met de acht gemeenten van IVLW-Zuidrand wordt tegen 2025 gestreefd naar een verplicht conformiteitsattest voor elke huurwoning.

**Juridische grond**

Het ministerieel besluit van 29 juli 2013 regelt de vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen.

Artikelen 7 t/m 14 van het decreet Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 bepalen dat het college van burgemeester en schepenen een conformiteitsattest kan uitreiken en intrekken.

Artikelen 3, 4 en 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 regelen de aanstelling van woningcontroleurs, het model van technisch verslag en de vergoeding voor de afgifte van een conformiteitsattest.

Het gemeenteraadsbesluit van 24 september 2013 waarin het gemeentelijk retributiereglement op het afleveren van conformiteitsattesten voor huurwoningen en kamerwoningen - aanslagjaren 2014-2019 werd goedgekeurd.

### **Motivering**

Het beheerscomité van IVLW- Zuidrand stelt voor om het conformiteitsattest te verplichten voor alle huurwoningen in haar werkingsgebied en vraagt aan de colleges van burgemeester en schepenen om een principebeslissing te nemen over de opmaak van een verordening. Deze verordening moet een positief signaal geven en verhuurders stimuleren om kwaliteitsvolle woningen te verhuren.

De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf 2017 en gefaseerd op basis van de leeftijd van de huurwoning. Het retributiereglement van de stad Mortsel bepaalt dat het afleveren van het attest 62,50 euro per zelfstandige woonentiteit kost aan de eigenaar/verhuurder. Het conformiteitsattest is 10 jaar geldig of tot herroeping na een controle.

Voorafgaand aan de invoering van deze verplichting moeten verschillende knelpunten beantwoord worden. De Vlaamse Wooncode laat enerzijds de gemeente toe om het conformiteitsattest te verplichten maar anderzijds is er geen sanctie voorzien bij niet naleving van de verordening. Omwille van de onmogelijkheid tot handhaving heeft tot nu geen enkele gemeente het conformiteitsattest verplicht. Gezien het groot aantal huurwoningen in Mortsel, beschikt de dienst wonen bovendien over onvoldoende mankracht om in alle huurwoningen een degelijke kwaliteitscontrole uit te voeren.

Daarom wordt een overgangperiode voorzien van twee jaar waarbij in de eerste plaats specifieke aandacht wordt gegeven aan problematische situaties en doelgroepen, met een evaluatie op het einde van deze periode.

### **Regelgeving: bevoegdheid**

Artikel 42, §3 van het gemeentedecreet

Artikel 42, §3 van het gemeentedecreet: De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Onverminderd de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

## **Advies**

### **Adviesraad Wonen Mortsel**

Gunstig advies

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De raad besluit de verordening 'verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen' goed te keuren als volgt:

"Art.1:

Voor elke woning die verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld, moet de verhuurder een conformiteitsattest kunnen voorleggen. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen vanaf 2017 en gefaseerd op basis van de leeftijd van de huurwoning:

2017-2021: woningen van 50 jaar en ouder (bouwjaar 1965 en vroeger)

2022-2024: woningen van 30 jaar en ouder

2025: alle huurwoningen

Art.2:

De woningen die verhuurd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij (niet SVK en OCMW) worden vrijgesteld van deze verordening.

Art.3:

Het conformiteitsattest voor woningen en kamers heeft een geldigheidsduur van 10 jaar.

Art.4:

De kostprijs van het conformiteitsattest is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement op het afleveren van conformiteitsattesten voor huurwoningen en kamerwoningen (aanslagjaren 2014-2019).

Art.5:

De verordening treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en 30 dagen na de goedkeuring van de Vlaamse minister van Wonen.

Art.6: Overgangsbepalingen

De verplichting treedt in werking na een sensibiliseringstermijn van twee jaar waarbij in de eerste plaats specifieke aandacht wordt gegeven aan problematische situaties en doelgroepen, met een evaluatie op het einde van deze periode. Vanaf 2017 zal een gepaste sanctie opgelegd worden bij het niet aanvragen van een conformiteitsattest volgens de fasering vermeld in art.1."

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de gemeenteraad

De stadssecretaris,  
get.) E. WUYTS

De voorzitter  
get.) I. Lacante

---

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL:

De stadssecretaris,

De voorzitter

Eva WUYTS

Ilse LACANTE