

BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 31 maart 2026

Aanwezig:	Ilse Michiels, voorzitter; Jelle Wouters, burgemeester; Nele Demuynck, Patrick Vervoort, Bart De Vos, Ellen De Rijck, schepenen; Nico Lodewijks, Jan Schrijvers, Jeroen Janssens, Farida Tierens, Liesbet Serneels, Heidi Pittomvils, Kris Uytterhoeven, Lieve De Bondt, Maarten Mommaerts, Elke Wollants, Els Wouters, Ann Van Criekeing, Cindy Ryckmans, Christof De Coux, Brent Gomand, Nancy Goossens, Tine Vanderwee, Sven Weenen, raadsleden; An Craninckx, algemeen directeur;
Verontschuldigd:	Tessa Heylighen, schepen;

4. Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten

Voorgeschiedenis

- Besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2015
De minister keurt het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen goed.
- Besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2019
De gemeenteraad keurt de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goed.
- Besluit van de gemeenteraad van 30 september 2025
De gemeenteraad keurt de samenwerkingsovereenkomst met Wonen aan de Dijle Oost van IGO div en het bijhorende subsidiereglement goed.

Feiten en context

- De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid.

Juridische gronden

- Artikel 170 §4 van de Grondwet
- Wet betreffende de openbaarheid van bestuur van 11 april 1994
- Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008
- Artikel 40, 41, 286, 287, 288 en 330 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- Artikel 3.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de Vlaamse regering tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid van 8 december 2023

Argumentatie

- Het is belangrijk dat de gemeente op de woonkwaliteit toeziet. Een beleid rond bewaking van de kwaliteit van woningen en omgeving vereist een continu en congruent proces waarin de opeenvolgende logische stappen, noodzakelijk om resultaat te behalen binnen een redelijke termijn, gezet dienen te worden.
- Met een conformiteitsattest kan de houder van het zakelijk recht/verhuurder aantonen dat de (huur)woning op het ogenblik van afgifte voldoet aan de kwaliteitsnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit en het aantal toegelaten bewoners. Als de woningcontroleur heeft vastgesteld dat de woning niet conform is, wordt de afgifte van een conformiteitsattest geweigerd. Het conformiteitsattest wordt enkel geweigerd indien niet voldaan is aan de object-gebonden normen. Een overschrijding van de woningbezettingnorm staat de afgifte van een conformiteitsattest niet in de weg. Wel zal op het conformiteitsattest de woningbezettingnorm vermeld staan.
- De gemeente ziet vaak kwaliteitsproblemen bij eengezinswoningen die opgesplitst worden zodat het meergezinswoningen worden. Het gebruik van de panden verandert, maar de gebouwen zijn vaak niet aangepast aan de specifieke eisen van toegankelijkheid, bewoonbare oppervlakte, natuurlijk daglicht, bereikbaarheid afsluitkranen en verdeelkast elektriciteit.
- De meeste weekendverblijven in recreatieterreinen die omgevormd zijn naar kleinschalig wonen zijn niet voorzien voor permanent wonen en de woonkwaliteit geeft vaak veiligheids- en/of gezondheidsrisico's.

Besluit

Na beraadslaging

Na beraadslaging,

24 stemmen voor: Ilse Michiels, Jelle Wouters, Nele Demuynck, Patrick Vervoort, Bart De Vos, Ellen De Rijck, Nico Lodewijks, Jan Schrijvers, Jeroen Janssens, Farida Tierens, Liesbet Serneels, Heidi Pittomvils, Kris Uytterhoeven, Lieve De Bondt, Maarten Mommaerts, Elke Wollants, Els Wouters, Ann Van Criekeing, Cindy Ryckmans, Christof De Coux, Brent Gomand, Nancy Goossens, Tine Vanderwee en Sven Weenen

Enig artikel:

De gemeenteraad keurt de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goed.

Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten

Artikel 1 - Definities

- **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen met contactgegevens: Gemeentehuis Rotselaar, Provinciebaan 20, 3110 Rotselaar.
- **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - een aangetekend schrijven
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld
- **Conformiteitsattest:** het attest dat wordt bedoeld in artikel 3.6.-3.9/1. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- **Conformiteitsonderzoek:** het onderzoek dat wordt bedoeld in artikel 3.3.-3.5. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- **Eengezinswoning:** elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 12° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

- **Gezin:** meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 19° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- **Hoofdverblijfplaats:** de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft.
- **Kamer:** een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- **Kleinschalig woongebied:** zoals omschreven in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen van Vlaams-Brabant, in voege sinds 12 augustus 2015.
- **Onbewoonbare woning:** een woning met minstens één gebrek van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3°.
- **Ongeschikte woning:** een woning met minstens één gebrek van categorie II als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2°, of van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3°.
- **Woning:** elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- **Woningcontroleur:** Een natuurlijke persoon die beschikt over een beroepskwalificatie woningcontroleur, wordt van rechtswege en voor onbepaalde termijn erkend als woningcontroleur en is gemachtigd om conformiteitsonderzoeken als vermeld in artikel 3.4, uit te voeren zodra hij in VLOK geregistreerd is en als hij aan een van de volgende voorwaarden voldoet:
 - als woningcontroleur tewerkgesteld zijn door het agentschap, een Vlaamse gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van die werkgever of in opdracht van een gemeente die behoort tot hetzelfde intergemeentelijke samenwerkingsverband als de gemeente die de woningcontroleur tewerkstelt
 - tewerkgesteld of aangesteld zijn door een keuringsinstelling die geaccrediteerd is op basis van de criteria van de norm ISO/IEC 17020, om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van het hoofd van het agentschap, een burgemeester of een intergemeentelijk samenwerkingsverband
 - tewerkgesteld zijn door een rechtspersoon van publiek of privaat recht die als een projectuitvoerder als vermeld in artikel 2.2, 6°, deelneemt aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband conform artikel 392 van het decreet van 22 december 2017, om conformiteitsonderzoeken te verrichten ter uitvoering van een project van hetzelfde intergemeentelijke samenwerkingsverband, die beperkt zijn tot het grondgebied van de gemeenten die deel uitmaken van hetzelfde samenwerkingsverband

Artikel 2 - Verplichting conformiteitsattest

Een conformiteitsattest is verplicht:

- na het creëren van bijkomende woonentiteiten door opsplitsing van een bestaande ééngezinwoning voor iedere verhuur of te huur of ter beschikking stelling als hoofdverblijfplaats, na de inwerkingtreding van deze verordening
- voor verhuur of ter beschikking stelling van een woning of een kamer aan meerdere gezinnen of alleenstaanden
- voor de verhuur of ter beschikking stelling van een woning gelegen in kleinschalig woongebied
- bij verhuur door een sociale woonmaatschappij

Artikel 3 - Geldigheid

Een conformiteitsattest is na uitreiking 10 jaar geldig.

Artikel 4 - Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 april 2026.

Opgemaakt op 1 april 2026

An Craninckx
algemeen directeur

Ilse Michiels
voorzitter