

Het conformiteitsattest

gezond en kwaliteitsvol wonen



een woordje uitleg

Inhoudstafel

1. Wat is een conformiteitsattest?
2. Wat zijn de voordelen van een conformiteitsattest?
3. Is het conformiteitsattest verplicht?
4. Wat zijn de veiligheid- en gezondheidsnormen voor een woning?
5. Wie kan een conformiteitsattest aanvragen?
6. Hoe vraagt u een conformiteitsattest aan?
7. Hoe wordt de conformiteit van een woning vastgesteld?
8. Wanneer wordt het conformiteitsattest afgeleverd?
9. Wanneer en hoe teken ik beroep aan?
10. Wat is de geldigheidsduur en de kostprijs?

Stad Eeklo wil de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt verbeteren. Het doel van de verordening **verplicht conformiteitsattest** is de basisveiligheid en minimumkwaliteit van alle huurwoningen te garanderen.

Op termijn streven we naar een conformiteitsattest voor elke huurwoning.

1. Wat is een conformiteitsattest?

Een conformiteitsattest is een **officieel document** waaruit blijkt dat de huurwoning voldoet aan de minimale normen op vlak van veiligheid en gezondheid, opgenomen in de **Vlaamse Wooncode**.

2. Wat zijn de voordelen van een conformiteitsattest?

Het conformiteitsattest heeft tal van voordelen voor zowel de huurder als de verhuurder.

- * De huurder weet, op basis van het conformiteitsattest, dat de woning **voldoet** aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en **woonkwaliteitsnormen**.
- * De verhuurder is zeker dat zijn huurwoning voldoet aan de kwaliteitseisen bij het begin van de verhuur. Bij betwisting tijdens de huurperiode heeft de verhuurder een **garantie** dat zijn woning op dat moment **conform** was.
- * De woning vertoont **geen veiligheids- of gezondheidsrisico's**.
- * De conformiteit van de woning wordt vastgesteld door een **onafhankelijke partij** die een officieel document ter beschikking stelt, waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de normen.
- * Naast het attest ontvangt de verhuurder een **kwaliteitslabel** in de vorm van een elektrostatische raamsticker.
- * Bij discussie over schade aan de woning en bij betwisting voor het **vrederecht** kan het conformiteitsattest **bevrijdend** werken.
- * Het conformiteitsattest vermeldt het aantal personen dat er in de woning mag wonen, kortom de **bezettingnorm**.

3. Is het conformiteitsattest verplicht?

Stad Eeklo heeft een verordening goedgekeurd waarin ze het conformiteitsattest **verplicht** voor **alle huurwoningen** op het grondgebied.

Voor elke woning die verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verordening treed in werking op 24 april 2018 (= datum waarop de bevoegde Vlaamse minister de verordening heeft goedgekeurd).

Het verplicht conformiteitsonderzoek wordt gefaseerd ingevoerd voor **alle nieuwe verhuringen**:

- * uiterlijk op 31 december **2020** voor woningen van 50 jaar en ouder (= bouwjaar vroeger of gelijk aan 1970),
- * uiterlijk op 31 december **2022** voor woningen van 35 jaar (= bouwjaar vroeger of gelijk aan 1987),
- * uiterlijk op 31 december **2024** voor woningen van 30 jaar (= bouwjaar vroeger of gelijk aan 1994),
- * vanaf **2025**: alle nieuwe verhuringen van woningen.

Nieuwe woningen worden na de eerste ingebruikname 15 jaar vrijgesteld van deze verplichting.

4. Wat zijn de veiligheid- en gezondheidsnormen voor een woning?

De **criteria**, waaraan een woning moet voldoen om een conformiteitsattest af te leveren, zijn de volgende:

- * de eindscore op het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen of Wooncentrum Meetjesland moet **minder dan 15 strafpunten** bedragen,
- * de woning voldoet aan de **rookmelderverplichting** van 1 juni 2012,
- * de woning vertoont **geen veiligheids- of gezondheidsrisico's**.

De woning mag niet verhuurd worden als ze niet voldoet aan de vereisten en normen, zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode of m.a.w. niet conform is. Wordt de woning toch verhuurd, te huur of ter beschikking aangeboden met oog op bewoning, dan is de verhuurder strafbaar.

5. Wie kan een conformiteitsattest aanvragen?

- * de eigenaar of houder van het zakelijk recht
- * de verhuurder

6. Hoe vraagt u een conformiteitsattest aan?

Het conformiteitsattest wordt aangevraagd aan de hand van het **aanvraagformulier**.

De aanvraag kan op de volgende manieren bezorgd worden aan het stadsbestuur:

per post of afgifte tegen ontvangsbewijs	Stad Eeklo dienst wonen, leven en ondernemen Industrielaan 2 9900 Eeklo
--	--

per mail wonen@eeklo.be

Bij vragen kunt u contact opnemen met de dienst wonen op het nummer 09/218 28 41.

Een aanvraag tot het verkrijgen van een conformiteitsattest is maar ontvankelijk indien een volledig ingevuld **aanvraagformulier** wordt ingediend.

Als de aanvraag volledig is bezorgt de burgemeester binnen de 14 dagen aan de aanvrager een ontvangstbewijs met vermelding van de datum waarop de aanvraag volledig was.

Indien het aanvraagformulier onvoldoende gegevens bevat, wordt de aanvraag als onontvankelijk beschouwd. De aanvrager wordt hiervan binnen de 14 dagen schriftelijk op de hoogte gebracht, waarbij gemeld wordt welke bijkomende documenten en/of gegevens ingediend moeten worden.

De aanvraag **vervalt** als de toegang tot de woning binnen de 60 dagen na de aanvraag tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van het verval van zijn aanvraag.

7. Hoe wordt de conformiteit van een woning vastgesteld?

De conformiteit van woningen wordt vastgesteld door een **woningcontroleur** van de interlokale vereniging Wooncentrum Meetjesland (Woonwijzer).

De woningcontroleur heeft het recht tussen 8u en 20u het gebouw en de kamers te bezoeken om de conformiteit ervan met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode te controleren. De verhuurder en de huurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteits-onderzoek in de beste omstandigheden te kunnen uitvoeren.

8. Wanneer wordt het conformiteitsattest afgeleverd?

Als de woning conform wordt bevonden in overeenstemming met de veiligheids- en kwaliteitsnormen én indien de woning voldoet aan de rookmeldersverplichting wordt het conformiteitsattest binnen de 60 dagen na aanvraag afgeleverd door de burgemeester. Stad Eeklo levert het conformiteitsattest **gratis** af.

Indien de woning **niet conform** wordt geacht, met toepassing van de vooropgestelde normen, wordt de afgifte van het conformiteitsattest **geweigerd**. Deze beslissing wordt bezorgd aan de eigenaar samen met een technisch verslag. De eigenaar dient na het uitvoeren van de nodige werken een nieuw controlerend onderzoek aan te vragen. Als de nodige werken niet worden uitgevoerd of de eigenaar vraagt geen nieuw onderzoek aan, dan kan de procedure worden opgestart om de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren op basis van de Vlaamse Wooncode.

9. Wanneer en hoe teken ik beroep aan?

Als de burgemeester de afgifte van het conformiteitsattest weigert of geen beslissing neemt, dan kan de aanvrager van een conformiteitsonderzoek een beroep aantekenen. Dit gebeurt binnen de 30 dagen na de ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de termijn van 60 dagen bij de gewestelijk ambtenaar van Wonen-Vlaanderen. De gewestelijke ambtenaar kan, indien de woning conform is met de vooropgestelde normen, een conformiteitsattest afleveren.

10. Wat is de geldigheidsduur en de kostprijs?

De **geldigheidsduur** van een conformiteitsattest is als volgt vastgesteld:

- * 10 jaar geldig als de woning 8 strafpunten of minder scoort
- * 5 jaar geldig als de woning 9 tem 14 strafpunten scoort
- * 3 jaar geldig als de woning ten minste 3 strafpunten scoort voor gebreken met betrekking tot opstijgend vocht, doorslaand vocht en/of insijpelend vocht

Strafpunten toegekend omwille van de steilte van een trap worden niet meegerekend in het kader van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest. Andere veiligheidsgebreken aan een trap worden wel meegerekend.

Het conformiteitsattest vervalt altijd van rechtswege vanaf het ogenblik dat:

- * er uitvoerige werkzaamheden worden uitgevoerd;
- * de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard op basis van de Vlaamse Wooncode;
- * de woning onbewoonbaar wordt verklaard op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- * er voor de woning een proces-verbaal door de wooninspecteur wordt opgesteld.

Naargelang de geldigheidsduur van het conformiteitsattest ontvangt de verhuurder een kwaliteitslabel in de vorm van een elektromagnetische raamsticker.



10 jaar geldig



5 jaar geldig



3 jaar geldig

De afgifte van het conformiteitsattest en het bijhorende kwaliteitslabel is **gratis**.