

2.1

HET CONFORMITEITSATTEST UITREIKEN

2.1.1 Stap 1: Aanvraag conformiteitsattest

Voor welke woningen?

- Woningen **verhuurd** als hoofdverblijf of voor de huisvesting van een of meer studenten
- Woningen **te huur gesteld** als hoofdverblijf of voor de huisvesting van een of meer studenten
- Woningen **ter beschikking gesteld** als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten

De burgemeester kan het conformiteitsattest afleveren op **verzoek** of op **eigen initiatief**. De verzoeker kan het attest vragen op **vrijwillige basis** of om **een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit op te heffen**.

Hoe?

- aangetekende zending
- afgifte tegen ontvangstbewijs bij de burgemeester

doc. 1.1

De **aanvraag voor afgifte van een conformiteitsattest (doc 1.1)** bevat volgende gegevens:

1. Identificatiegegevens van de verhuurder
2. Identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht
3. Identificatiegegevens van de woning
4. Het aantal slaapkamers in de woning

Bij een appartement, studio of kamer zijn ook volgende gegevens nodig:

5. Identificatiegegevens van het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt

- 6. Identificatiegegevens van de kamerwoning
- 7. Identificatiegegevens van de kamer(s)

2.1.1.1 Verzoek op vrijwillige basis

Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning **verhuurt of te huur of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten** kan een conformiteitsattest vragen aan de burgemeester.

Naast de identificatiegegevens die hoger zijn opgesomd voegt de aanvrager best ook alle keuringsattesten toe waarover hij beschikt, zoals attesten van erkende keuringsdiensten voor elektrische en gasinstallaties.

Opgelet! Deze attesten zijn geen voorwaarden voor de afgifte van het conformiteitsattest. De gemeente kan ze niet verplicht stellen. De afgifte van het conformiteitsattest kan evenmin geweigerd worden als de keuringsattesten ontbreken. Als voor het gebouw een brandweerattest verplicht is gesteld, dan moet dit wel bij de aanvraag gevoegd worden.

doc. 1.8

Als de aanvraag volledig is, bezorgt u de verzoeker een **ontvangstmelding (doc 1.8)** met datum.

2.1.1.2 Verzoek om een besluit op te heffen

Iedereen kan een conformiteitsattest vragen om een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring op te heffen.

Een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op basis van **artikel 15 van de Vlaamse Wooncode** kan enkel met een conformiteitsattest opgeheven worden. Het attest is ook nodig om de woning te schrappen uit de Vlaamse inventaris.

Als een woning onbewoonbaar is verklaard op basis van **artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet**, moet de burgemeester een opheffingsbesluit nemen. De beheerder van de Vlaamse inventaris schrapt de woning dan op basis van dat opheffingsbesluit. Een conformiteitsattest is ook voldoende om te schrappen.

Opgelet! In dit geval mag u naast de identificatiegegevens het voorleggen van keuringsattesten verplichten als die attestering verband houdt met de vastgestelde gebreken. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer het besluit tot ongeschikt- en of onbewoonbaarheid is gebaseerd op problemen met de gas- en/of elektriciteitsinstallatie. De burgemeester moet het verplicht voorleg-

gen van keuringsattesten dan wel uitdrukkelijk opnemen in zijn besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid.

» Stap 1 - aanvraag

AANVRAAG BIJ DE GEMEENTE

- per beveiligde zending of
- afgifte tegen ontvangstbewijs

OP VRIJWILLIGE BASIS:

- door verhuurder
- aanvraag bevat:
 - identificatiegegevens
 - eventuele keuringsattesten (niet verplicht)
 - brandweerattest indien verplicht voor het gebouw

OM BESLUIT OP TE HEFFEN:

- na OO-besluit of besluit onbewoonbaarheid NGW
- door iedereen
- aanvraag bevat
 - identificatiegegevens
 - keuringsattesten (alleen te verplichten als de attesten verband houden met de vastgestelde gebreken)
 - brandweerattest indien verplicht voor het gebouw

ONTVANGSTMELDING ALS AANVRAAG VOLLEDIG IS

2.1.2 Stap 2: Het conformiteitsonderzoek

Naast Wonen-Vlaanderen voeren ook de gemeenten conformiteitsonderzoeken uit. De gemeente doet dat in volgende gevallen:

1. als een verhuurder een conformiteitsattest vraagt;
2. als een bewoner signaleert dat zijn woning niet in orde is (vooronderzoek);
3. op eigen initiatief

De burgemeester moet de woningcontroleurs aanwijzen die de conformiteitsonderzoeken in zijn gemeente mogen uitvoeren. Dit mogen personeelsleden van de eigen gemeente zijn, maar dat hoeft niet. Het mogen dus bijvoorbeeld ook medewerkers van het intergemeentelijke samenwerkingsverband zijn waartoe de gemeente behoort. Het is uiteraard belangrijk dat de aangeduide controleurs over de nodige expertise beschikken.

doc. 1.2

Als u niet goed weet hoe zo'n besluit eruit moet zien, kunt u het **model van aanwijzingsbesluit (doc 1.2)** gebruiken.

doc. 1.6.1

De woningcontroleur stelt van elk conformiteitsonderzoek een technisch verslag op. Als hij ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners vaststelt komt de woning in aanmerking voor een onbewoonbaarverklaring. Hij omschrijft de risico's dan bijkomend in een **omstandig verslag (doc 1.6.1 en 1.6.2)**.

doc. 1.6.2

2.1.2.1 Type woning?

De eerste stap is bepalen over welk type woning het gaat:

- een zelfstandige woning,
- een gewone kamer,
- een studentenkamer,
- een kamer voor seizoenarbeider(s).

Deze beoordeling bepaalt welk technisch verslag de woningcontroleur moet gebruiken. Er zijn immers 3 types:

doc. 1.3

doc. 1.4

doc. 1.5

1. **technisch verslag voor zelfstandige woningen (doc 1.3)**
2. **technisch verslag voor kamers (doc 1.4)**
3. **technisch verslag voor kamers voor seizoenarbeiders (doc 1.5)**

2.1.2.2 Inhoud van het technisch verslag

Het technisch verslag bestaat uit een aantal onderdelen:

2.1.2.2.1 Technisch verslag voor zelfstandige woningen

Deel A bevat de identificatiegegevens van het onderzoek van het gebouw (waarin de woning zich bevindt), van de woning zelf, van de houder van het zakelijk recht en van de eventuele verhuurder van de hoofdverblijfplaats of kamer.

In **deel B** geeft de woningcontroleur een globale beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt. In dit gedeelte staan gebreken die betrekking hebben op de structurele stabiliteit van het gebouw en de veiligheid van de algemene technische installaties (elektriciteit, gasinstallaties, ...). Zo beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van het dak, de buiten- en binnenmuren en de draagvloeren. Hij onderzoekt ook de (brand)veiligheid van de technische installaties (elektriciteit, gas en stookolie).

Deze vaststellingen betreffen alle woningen in dat gebouw (bijvoorbeeld een gebouw met appartementen). Als het gebouw 15 strafpunten of meer heeft komt elke woning in aanmerking voor een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

In **deel C** van het technisch verslag staan gebreken van de woning zelf. In deze rubriek beoordeelt de woningcontroleur dus alleen de afzonderlijke woning. De woningcontroleur bekijkt de muren, vloeren, plafonds, ramen en deuren en binnenstructuur op eventuele vocht- en afwerkingsproblemen. Ook neemt hij de elektrische installatie, sanitair, verwarming, licht- en luchtkwaliteit en toegankelijkheid onder de loep en schenkt hij bijzondere aandacht aan de veiligheid en gezondheid in de woning.

De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning. Elk gebrek komt overeen met een aantal strafpunten. De som van de strafpunten van deel B en deel C geeft een eindscore die aan de basis ligt van een ongeschiktverklaring: vanaf vijftien strafpunten komt een woning hiervoor in aanmerking.

De woningcontroleur verzamelt voldoende fotomateriaal om de gebreken in het technisch verslag te illustreren. Zo kan de burgemeester zijn beslissing nemen op basis van een voldoende gestoffeerd en duidelijk dossier.

In **deel D** van het technisch verslag voor zelfstandige woningen berekent de woningcontroleur de bezettingsnorm. Hij baseert die berekening op het aantal woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en hun totale netto-vloeroppervlakte.

2.1.2.2 **Technisch verslag voor (studenten)kamers en technisch verslag voor kamers voor seizoenarbeiders**

Net zoals in het technisch verslag voor zelfstandige woningen bevat **deel A** de identificatiegegevens en **deel B** de globale beoordeling van het gebouw.

Deel C somt de gebreken op van de kamer zelf. Hierbij gelden er bepaalde verschillen voor (studenten-)kamers en kamers voor seizoenarbeiders, zoals de normen voor toegankelijkheid. Specifiek voor studentenkamers is o.a. de verplichting van een gemeenschappelijke leefruimte en een fietsenberging .

In **deel D** beoordeelt de woningcontroleur de gemeenschappelijke functies in het gebouw. Ook hier zijn er kleine verschillen tussen het technisch verslag voor kamers en dat voor kamers voor seizoenarbeiders. Daarnaast zijn er ook specifieke eisen voor studentenkamers. De som van de strafpunten van deel B, deel C en deel D geeft een eindscore die aan de basis ligt van een ongeschiktheidsverklaring: vanaf vijftien strafpunten komt een kamer hiervoor in aanmerking.

Deel F van het technisch verslag voor kamers betreft de bezettingsnorm. Ook hier zijn er verschillen tussen kamers, studentenkamers en kamers voor seizoenarbeiders.

De **bijlage** bij het technisch verslag bevat de gedetailleerde berekening van het aantal strafpunten voor de gemeenschappelijke functies.

2.1.2.3 **Gebreken en strafpunten**

Elk vastgesteld gebrek krijgt 1, 3, 9 of 15 strafpunten. De gebreken zijn ingedeeld in 4 categorieën:

- Categorie IV – 15 strafpunten
- Categorie III – 9 strafpunten
- Categorie II – 3 strafpunten
- Categorie I – 1 strafpunt

Opgelet! Sinds 1 oktober 2016 geldt er een dubbelglasvereiste (wijziging aan deel C en voor kamers ook deel D van de technische verslagen). De woningcontroleur zal tot eind 2019 een opmerking geven bij het ontbreken van dubbel glas. Vanaf 1 januari 2020 zal hij strafpunten toekennen. Als het gebrek niet algemeen is (= een raam met enkele beglazing) krijgt de woning 3 strafpunten, in het andere geval (= minstens twee ramen met enkele beglazing) 9. Vanaf 1 januari 2023 stijgt dit tot respectievelijk 9 en 15 strafpunten.



2.1.2.4 Rookmeldersverplichting

De woningcontroleur gaat na of de woning de nodige rookmelders heeft.

Alle huurwoningen met een huurcontract afgesloten na 31 december 2012 moeten uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Elke zelfstandige woning of studentenkamer moet sinds 1 oktober 2014 uitgerust zijn met een rookmelder. Voor de bestaande huurcontracten is er een gefaseerde invoering van de verplichting.

Meer informatie over de rookmeldersverplichting vindt u op <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>.

Een woning die niet voldoet aan de rookmeldersverplichting krijgt geen strafpunten, maar kan geen conformiteitsattest krijgen.

2.1.2.5 Het omstandig verslag

doc. 1.6.1

doc. 1.6.2

Als de woningcontroleur ernstige gezondheids- of veiligheidsrisico's vaststelt maakt hij ook een **omstandig verslag (doc 1.6.1 en 1.6.2)**. In dat verslag geeft hij duidelijk aan over welke risico's het precies gaat.

Opgelet! Meer informatie over en richtlijnen voor het conformiteitsonderzoek en het technisch verslag vindt u op <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>.

» Stap 2 - Het conformiteitsonderzoek



2.1.3 Stap 3: De beslissing

De burgemeester neemt zijn beslissing binnen 60 dagen na ontvangst van het verzoek. Als de toegang tot de woning binnen deze termijn tweemaal werd geweigerd, zonder een afdoende reden, dan vervalt het verzoek. U brengt de verzoeker hiervan schriftelijk op de hoogte.

De burgemeester geeft het conformiteitsattest als uit het conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning voldoet aan de 'criteria van conformiteit':

1. De woning behaalt minder dan 15 strafpunten op het technisch verslag (de woning is dus niet ongeschikt);
2. De woning voldoet aan de rookmeldersverplichting;
3. De woning is niet onbewoonbaar.

doc. 1.7.1

doc. 1.7.2

Als de woning voldoet, voegt de burgemeester bij het conformiteitsattest een kopie van het technisch verslag. De minister heeft **modellen van conformiteitsattest (doc 1.7.1 en 1.7.2)** vastgesteld.

U moet het meldpunt Woningkwaliteit van het agentschap Wonen-Vlaanderen op de hoogte brengen als u een conformiteitsattest aflevert. Er is een meldpunt in elke provincie (cf. 2.2.3).

Als een positief brandweertest verplicht is, maar pas na afgifte van het conformiteitsattest geweigerd wordt, dient u het conformiteitsattest als niet bestaande te beschouwen.

Als de woning niet voldoet aan de drie criteria van conformiteit of een negatief brandweerverslag heeft, betekent u de beslissing van weigering aan de verzoeker, samen met een kopie van het technisch verslag. In de weigeringsbrief vermeldt u de mogelijkheid om een tweede opinie te vragen bij Wonen-Vlaanderen.

Opgelet! Sinds oktober 2016 kan men ook voor kamers voor seizoenarbeiders een conformiteitsattest krijgen.



» **Stap 3 - De beslissing**

BESLISSEN BINNEN 60 DAGEN NA VERZOEK, VERVAL VERZOEK INDIEN TOEGANG 2X GEWEIGERD ZONDER REDEN

CA AFLEVEREN ALS:

- < 15 strafpunten
- rookmeldersverplichting voldaan
- geen onbewoonbaarheid
- CA + TV aan eigenaar bezorgen
- opgelet brandweerattest!

CA WEIGEREN ALS:

- woning niet conform
- beslissing weigering + TV aan aanvrager betekenen
- mogelijkheid van 2de opinie vermelden

2.1.4 **Stap 4: Tweede opinie**

Bij weigering van het conformiteitsattest, of als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de 60 dagen, kan de verzoeker een conformiteitsonderzoek vragen aan Wonen-Vlaanderen. Hij moet dat doen binnen 30 dagen na ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de beslissingstermijn, en op dezelfde manier als het verzoek bij de gemeente.

» **Stap 4 - 2de opinie**

BIJ NEGATIEVE BESLISSING

BIJ Overschrijden Termijn

BINNEN 30 DAGEN

2.1.5 Conformiteitsattest – geldigheid en verval

Het conformiteitsattest is in principe tien jaar geldig. De Vlaamse regering kan een kortere termijn bepalen voor bepaalde gevallen, maar dit is nog niet gebeurd.

De gemeente kan via een gemeentelijk reglement ook een kortere geldigheidsduur bepalen, al dan niet voor bepaalde gevallen (vb. een conformiteitsattest met beperkte geldigheidsduur als er minstens 10 punten of vochtproblemen zijn vastgesteld).

Het conformiteitsattest vervalt altijd van rechtswege vanaf het ogenblik dat:

- aan de woning uitvoerige werken worden uitgevoerd;
- de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard met toepassing van hoofdstuk III van de Vlaamse Wooncode
- de woning onbewoonbaar wordt verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet
- er voor de woning een proces-verbaal door de wooninspecteur wordt opgesteld.

» CA - geldigheid en verval

CA IS IN PRINCIPE 10 JAAR GELDIG

KORTERE GELDIGHEIDSDUUR MOGELIJK (VOOR BEPAALDE GEVALLEN)

- via gemeentelijk reglement
- door Vlaamse regering (tot nu toe niet gebeurd)

CA VERVALT VAN RECHTSWEGE ALS:

- uitvoerige werken gedaan worden
- woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard wordt (VWC)
- woning onbewoonbaar verklaard wordt (NGW)
- een PV opgesteld wordt door de wooninspecteur (er moet hier geen besluit zijn)