

Gemeentelijke verordening en retributiereglement betreffende de verplichting van een conformiteitsattest:

Artikel 1: Begrippen

Voor de toepassing van deze verordening worden volgende definities gehanteerd:

1° **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

1. Een aangetekend schrijven;
2. Een afgifte tegen ontvangstbewijs;
3. Elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

2° **Conformiteitsattest:** een officieel document dat aantoonst dat een woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Het conformiteitsattest vermeldt de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen, en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen;

3° **Register ‘verplichting conformiteitsattest’:** het register bevat:

1. het adres van de woning;
2. het adres en de contactgegevens van de verhuurder;
3. de datum van opname;
4. de datum van het conformiteitsattest en datum van de geldigheidsduur;

4° **Kamer:** een woning waarin een toilet, een bad of douche, of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt; zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

5° **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande zoals omschreven in artikel 1.3., §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

6° **Verhuurder:** de houder van het zakelijk recht die de woning (onder)verhuurt, te huur aanbiedt of ter beschikking stelt;

7° **Houder van het zakelijk recht:** de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

8° **Sociale huurwoning:** een woning die voldoet aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 1.3 §1 °49 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 2: Verplichting

§1. Voor **elke nieuwe verhuring of terbeschikkingstelling** van een woning moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest, overeenkomstig artikel 3.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, kunnen voorleggen. De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het bouwjaar van de woning volgens onderstaand schema:

- 2022 - 2023: bouwjaar 2019 tot 1991
- 2024 - 2025: bouwjaar 2019 tot 1940
- 2026 - 2027: bouwjaar 2019 tot voor 1850

- 2028 - 2031: alle woningen ongeacht het bouwjaar

Vanaf 2032 moet elke verhuurder die een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

§2. In volgend geval wordt ook een conformiteitsattest verplicht gesteld (ongeacht het bouwjaar): na het creëren van bijkomende woningen door **opsplitsing** van een bestaande woning of kamerwoning, voor elke woning die nieuw verhuurd of ter beschikking gesteld wordt.

§3. Zolang niet aan de verplichting van artikel 2 §1 of §2 is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij onder de verplichting van artikel 2 §1 of §2 valt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

§4. Als het conformiteitsattest vervalft tijdens de periode van verhuring, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

§5. Bij verhuring zonder conformiteitsattest na het verval van een bestaand conformiteitsattest, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

§6. De woningen die onder de verplichting van artikel 2 §1 of §2 vallen, worden opgenomen in een register. Als opnamedatum geldt de datum van de inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister. Wanneer er geen inschrijving is, geldt de datum van de nieuwe verhuring of de terbeschikkingstelling.

§7. De verhuurder wordt door de gemeente per beveiligde zending op de hoogte gebracht van opname in het register 'verplichting conformiteitsattest'.

§8. De overdrager van het zakelijk recht van de woning die valt onder een verplichting zoals vermeld in artikel 2 §1 of §2, moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat de woning moet voldoen aan de gemeentelijke verordening conformiteitsattest. Bovendien moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze melding bevat minstens de volgende gegevens:

- Naam, adres, telefoonnummer en eventueel mailadres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- Datum van de notariële akte, naam en standplaats van de notaris;
- Adres van de overgedragen woning;

§9. Het verzoek voor de aflevering van een conformiteitsattest dient te gebeuren volgens de aanvraagprocedure zoals vermeld in artikel 3.6, 3.7 en 3.8 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3: Vergoeding

§1. Er is een retributie verschuldigd van 90 euro voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek voor een woning die valt onder de verplichting van artikel 2 §1 of §2. Voor een kamer is een vergoeding van 90 euro verschuldigd, verhoogd met 15 euro per bijkomende kamer, met een maximum van 1.750 euro per gebouw.

Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013).

Er is geen vergoeding verschuldigd voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek

wanneer:

- de aanvraag vrijwillig gebeurt en niet valt onder de verplichting vermeld in artikel 2 §1 of §2

of

- de woning een sociale huurwoning betreft, verhuring van deze woningen mag niet afhangen van het al dan niet betalen van een conformiteitsonderzoek, ter bescherming van de kwetsbare huurders van deze woningen;

§2. De retributie is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht of de (onder)verhuurder.

§3. De vergoeding is verschuldigd van zodra er een verzoek tot afgifte van conformiteitsattest wordt ingediend. Het conformiteitsonderzoek wordt ingepland na betaling.

§4. De onbetwiste en opeisbare retributie wordt bij niet-betaling ingevorderd conform artikel 177, tweede lid, van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. De betwiste en opeisbare retributie wordt bij niet-betaling burgerrechtelijk ingevorderd.

Artikel 4: Adviesvraag

Voor deze verordening werd een verplicht, niet-bindend advies verleend door Wonen in Vlaanderen op 3 april 2026.

Artikel 5: Inwerkingtreding

De gemeentelijke verordening inzake conformiteitsattesten van 23 juni 2022 wordt vanaf datum van goedkeuring van deze verordening opgeheven. Deze verordening treedt vanaf datum 01/06/2026 in werking.

Artikel 6: Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid.