de woonwinkel
BEERNEM • DAMME • OOSTKAMP • TORHOUT • ZEDELGEM

Het conformiteitsattest

Leidraad voor kwaliteitsvolle woningverhuur in

BEERNEM · DAMME · Oostkamp · TORHOUT levende stad · Zedelgem

Met de steun van

SOLVA regio i project i partner

Om je woning zonder zorgen te verhuren, moet deze voldoen aan enkele vereisten rond veiligheid en woningkwaliteit. Het conformiteitsattest* toont aan dat je woning hieraan voldoet. Deze brochure legt uit hoe jouw lokaal bestuur het reglement rond het conformiteitsattest toepast.

* Het conformiteitsattest wordt doorheen deze brochure afgekort als 'CA'.

HOE GEBRUIK IK DEZE BROCHURE?

Aan de hand van een flowchart, technische fiches en concrete voorbeelden lichten we de procedure toe.

1. FLOWCHART

Met de flowchart vooraan in deze brochure kan je stap voor stap jouw situatie onderzoeken.
De cijfers verwijzen telkens naar het nummer van het hoofdstuk met uitleg over deze stap.

2. CONTROLEFICHES

Op www.dewoonwinkel.be/conformiteitsattest vind je 10 technische fiches die je kan gebruiken om de veiligheid en het comfort van jouw huurwoning op punt te stellen.

Omdat hier niet elk mogelijk obstakel tijdens de verhuur van je woning aan bod kan komen, verwijzen we naar het volledige reglement die je ook op onze website kan terugvinden.

CONTACTGEGEVENS

DE WOONWINKEL
: info@dewoonwinkel.be
: 050 250 138
: www.dewoonwinkel.be

Inhoudstafel

De beste garantie voor huurder én verhuurder P. 3

STAP 1: IS MIJN WONING IN GOEDE STAAT? P. 4

Vlaamse Codex Wonen

Het conformiteitsattest

STAP 2: HEB IK EEN CONFORMITEITSATTEST NODIG? P. 7

Wat is de situatie in jouw lokaal bestuur?

STAP 3: IK DOE EEN AANVRAAG VOOR EEN CONFORMITEITSATTEST P. 8

Verloop aanvraag

Kostprijs

STAP 4: EEN WONINGCONTROLEUR KOMT LANGS P. 9

Het conformiteitsonderzoek

STAP 5: IK ONTVANG EEN GELDIG CONFORMITEITSATTEST P. 10

Het technisch verslag

STAP 6: HET CONFORMITEITSATTEST WORDT GEWEIGERD P.14

Waarschuwingsprocedure

Ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring

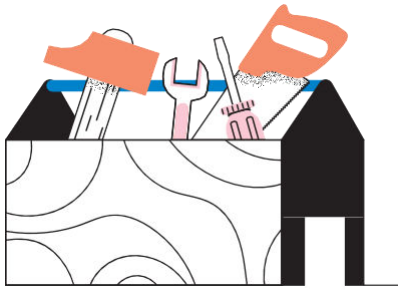
Wat als je geen CA krijgt?

Veelgestelde vragen P. 17

Sociale verhuur P. 19

Is mijn woning klaar voor verhuur?

Uitleg over elke stap vind je in het hoofdstuk met hetzelfde nummer.



STAP 1
IK VOER DE NODIGE WERKEN UIT

START
STAP 1
IS MIJN WONING IN GOEDE STAAT?

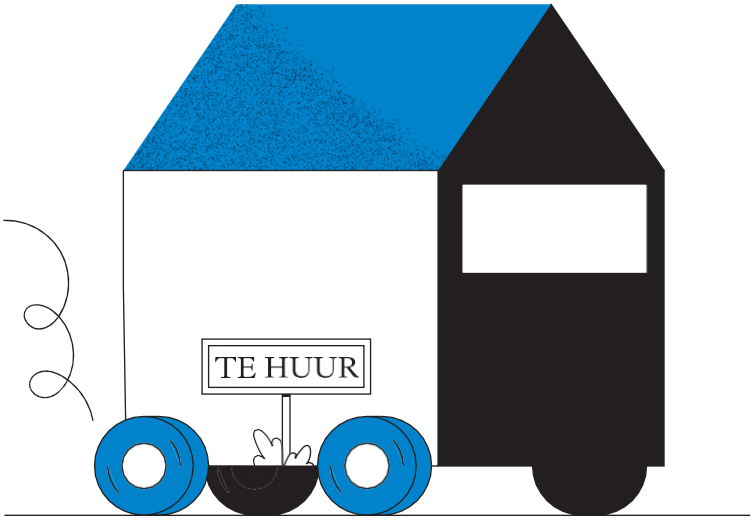
NEE

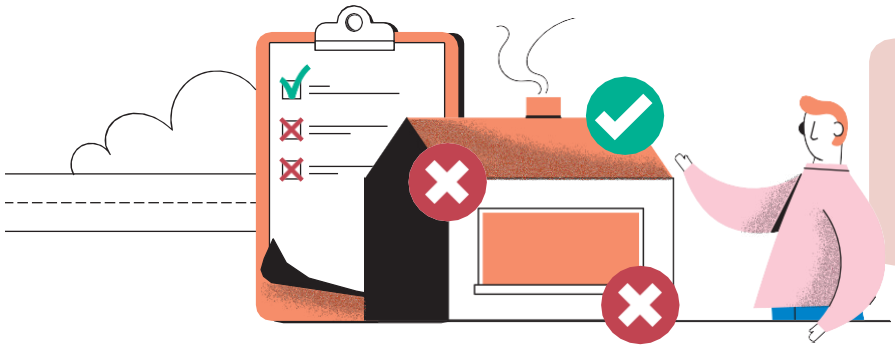
JA

STAP 2
HEB IK EEN CONFORMITEITSATTEST (CA) NODIG?

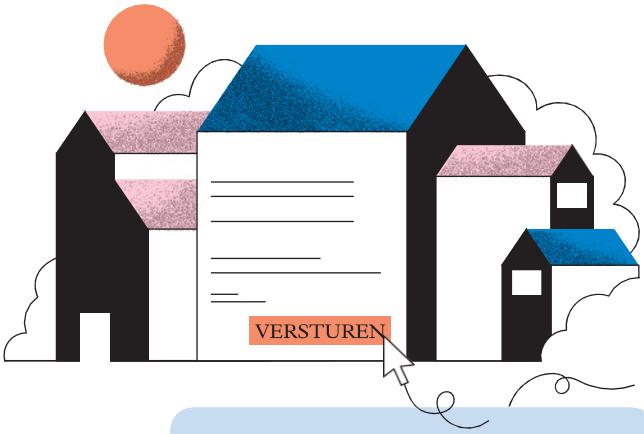
JA

NEE

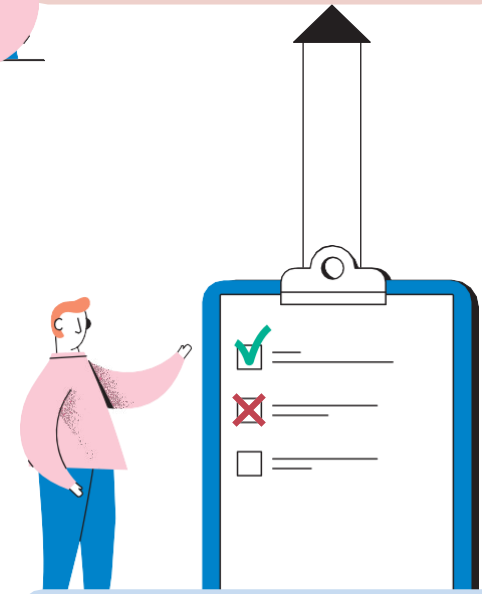




STAP 6
HET CONFORMITEITSATTEST WORDT GEWEIGERD.
WAT NU?

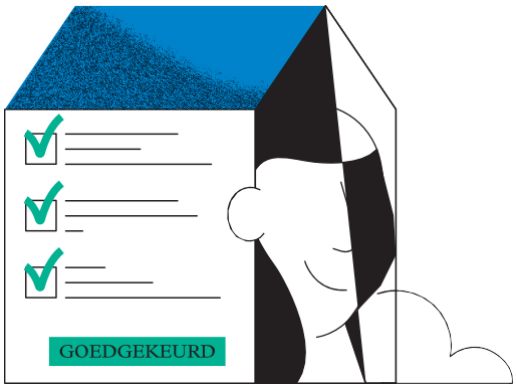


STAP 3
IK DOE EEN AANVRAAG VOOR EEN CONFORMITEITSATTEST



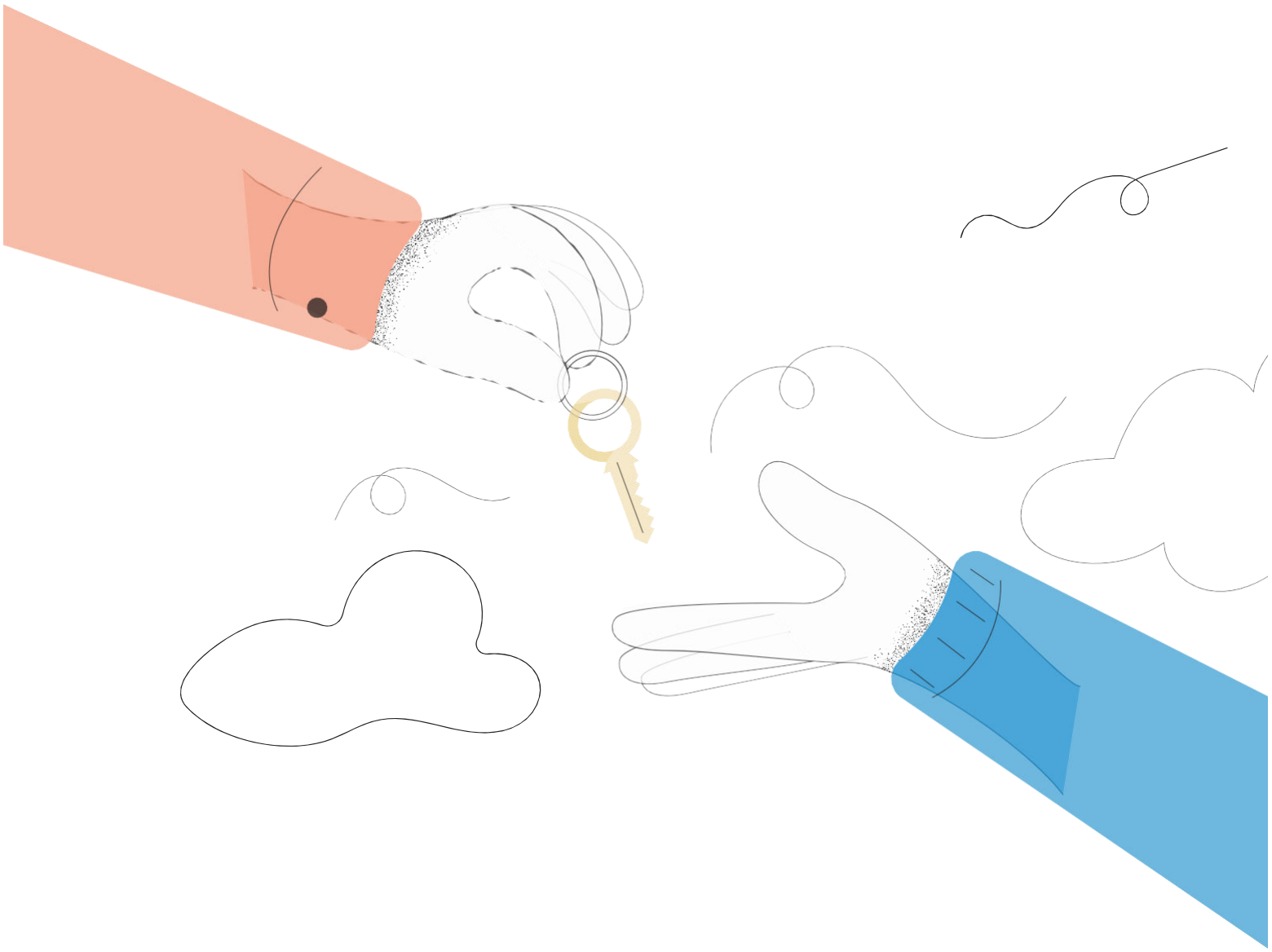
STAP 4
EEN WONINGCONTROLEUR KOMT LANGS

STAP 5
IK ONTVANG EEN GELDIG CONFORMITEITSATTEST



IK KAN DE WONING VERHUREN

“De Woonwinkel moedigt alle eigenaar-verhuurders aan om het conformiteitsattest aan te vragen.”



De beste garantie voor huurder én verhuurder

Elk lokaal bestuur binnen ons werkingsgebied, zet volop in op een goede woningkwaliteit. Een huurwoning die beschikt over een conformiteitsattest, toont dit het beste aan. Dit waarborgt de huurder dat zijn huurwoning voldoet aan de minimum opgelegde woningkwaliteitsnormen zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen en biedt de nodige bescherming aan elke eigenaar-verhuurder.

Door het conformiteitsattest verplicht te maken, onder bepaalde voorwaarden, geeft dit het lokaal bestuur de beste garantie op een kwaliteitsvol woonaanbod.

De Woonwinkel, als intergemeentelijke samenwerking (IGS), ondersteunt hierin maximaal het lokaal bestuur alsook de eigenaar-verhuurder. Het conformiteitsattest wordt afgeleverd aan de eigenaar-verhuurder na het voeren van een woningonderzoek door onze technisch adviseur. Het technisch verslag maakt onmiddellijk duidelijk of de woning voldoet, of als er nog werkpunten zijn. Indien er nog werkpunten zijn, helpen wij met plezier de eigenaar-verhuurder om zo, samen tot een conforme woning te komen.

In deze brochure vindt u alle informatie terug. Hierin hoop ik vooral zoveel als mogelijk eigenaar-verhuurders aan te moedigen, om dit attest aan te vragen.

Team De Woonwinkel

HEB JE NA HET LEZEN VAN DEZE BROCHURE NOG VRAGEN OVER HET CONFORMITEITSATTEST?

Neem contact op met De Woonwinkel

: info@dewoonwinkel.be
: 050 250 138
: www.dewoonwinkel.be

STAP 1

Is mijn woning in goede staat?

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde en veilige woning met een minimum aan comfort is een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen zijn vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen.

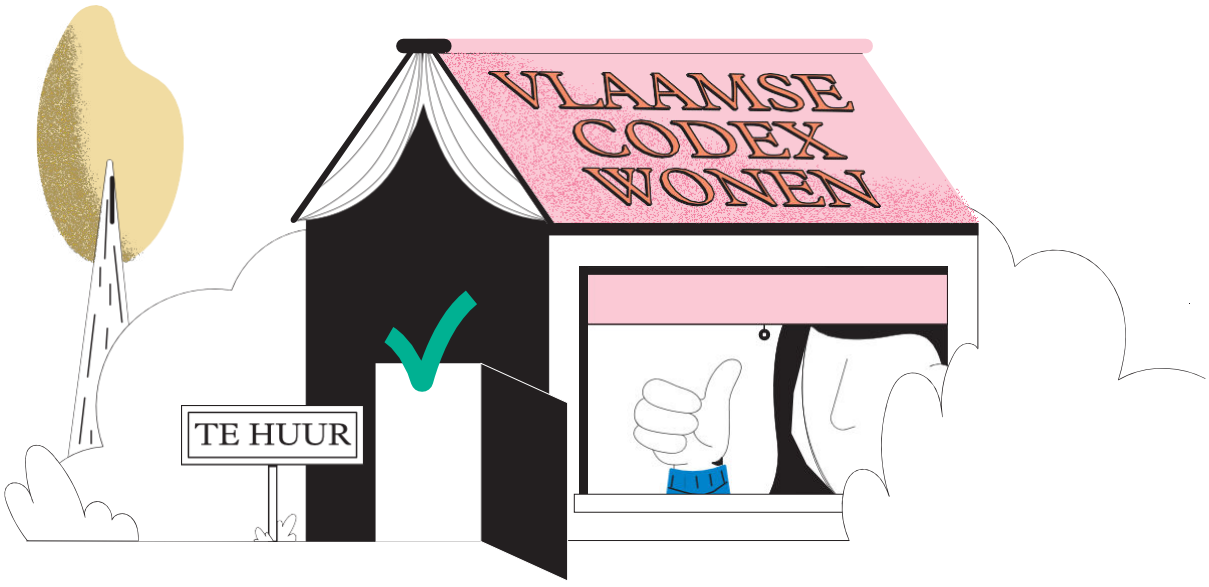
Vlaamse Codex Wonen als wettelijke basis

De Vlaamse Codex Wonen vormt een wettelijke basis om op te treden tegen ongezonde of onveilige woningen. Iedere verhuurder heeft de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat zijn huurwoning voldoet aan de kwaliteitsnormen.

Kwaliteitsvolle en veilige huurwoningen in elk segment

Degelijke en betaalbare huurwoningen zijn schaars. Zeker voor huishoudens met een beperkt budget is het dikwijls een moeilijke zoektocht. De huurwoningen die binnen het bereik van kwetsbare huishoudens liggen, laten soms te wensen over op het vlak van gezondheid of veiligheid. Ook zijn verhuurders en huurders zich niet altijd bewust van wat veilig en gezond is.

→ Eén van de instrumenten om de woningkwaliteit te verbeteren is het CA.



Het conformiteitsattest

Wat is het conformiteitsattest (CA)?

Wie in Vlaanderen een woning verhuurt, moet er dus voor zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde normen van **veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit**. De technische fiches die je kan raadplegen op onze website geven al een indicatie of jouw huurwoning aan deze normen voldoet.

Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een **woningcontroleur** van De Woonwinkel of van Wonen in Vlaanderen een **conformiteitsonderzoek** uit. Hij of zij controleert de woning aan de hand van een **technisch verslag**.

Voldoet de woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen? Dan krijgt ze een conformiteitsattest. Dit **officiële document** wordt uitgereikt door het lokaal bestuur, of door Wonen in Vlaanderen.

Of je voor de verhuur van jouw woning een conformiteitsattest nodig hebt, kom je te weten in STAP 2: HEB IK EEN CA NODIG?

De eigenaar/verhuurder vraagt het conformiteitsattest aan bij De Woonwinkel.
Hoe deze procedure verloopt, lichten we toe in STAP 3: IK DOE EEN AANVRAAG VOOR EEN CA.

Wie kan het conformiteitsattest aanvragen?

Iedereen die eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of (onder)verhuurder van een woning is, kan een conformiteitsattest aanvragen voor:

- een woning die hij verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats;
- de huisvesting van een of meer studenten.

Hoe lang is het geldig?

Conformiteitsattesten zijn in principe 10 jaar geldig, ook als de woning ondertussen van eigenaar verandert.

Het conformiteitsattest vervalt sowieso als:

- aan de woning grondige renovatiewerken worden gedaan;
- de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard;
- de wooninspectie een proces-verbaal voor de woning opmaakt.

Het conformiteitsattest heeft in sommige gevallen ook een beperkte geldigheidsduur:

- 3 jaar geldig indien minstens 1 woonruimte en/of sanitaire ruimte enkel glas bevat;
- 3 jaar geldig indien de woning meer dan 3 kleine gebreken heeft;
- 5 jaar geldig indien er vocht aanwezig is (opstijgend, insijpelend, doorslaand of condenserend) in minstens 2 woonruimtes en/of sanitaire ruimtes. (zie STAP 5: TECHNISCH VERSLAG)

Na het verstrijken van de geldigheid van je attest, of wanneer je attest vervalt, moet je een nieuw attest aanvragen als je verder wil verhuren.

Conformiteitsattest over de kwaliteit van een zelfstandige woning

De burgemeester / de gewestelijk ambtenaar van het agentschap Wonen in Vlaanderen doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een zelfstandige woning en bevestigt hiermee dat de woning conform is overeenkomstig debepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit.

De wooninspecteur van het agentschap Wonen in Vlaanderen doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteitvan een zelfstandige woning en bevestigt hiermee dat de woning conform is overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit. Het attest wordt afgeleverd op basis van artikel 3.6, §2, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen en overeenkomstig de in dat artikel beschreven modaliteiten.

Het attest wordt verstrekt als de eindbeoordeling op het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de won-ing geen gebreken van categorie II of III vermeldt.

straat en nummer _____

postnummer en gemeente _____

kadastrale ligging _____

beschrijving _____

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek _____

voor- en achternaam van de woningcontroleur _____

De eindbeoordeling van de woning is gebaseerd op het technisch verslag, dat als bijlage bij dit attest is gevoegd en waarop eventuele resterende gebreken vermeld staan. De bezettingsnorm geeft aan voor hoeveel personen de woning geschikt is.

Aantal gebreken van categorie I ☐

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens ☐ personen.

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

datum attest [1] _____

datum afgifte [2] _____

geldigheidsduur [3] maanden / datum geldig tot: _____

(1) De datum van de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest of bij gebrek daaraan de datum van het conformiteitsonderzoek
(2) De datum van definitieve ondertekening van het conformiteitsattest
(3) Geldigheidsduur van het conformiteitsattest in maanden, lopende vanaf datum afgifte (art. 3.9, eerste lid, 5° VCW)

functie	De algemeen directeur	De burgemeester
voor- en achternaam		
handtekening		

Privacyverklaring:

STAP 2

Heb ik een conformiteitsattest nodig?

VERPLICHT OF VRIJWILLIG CONFORMITEITSATTEST

In sommige Vlaamse gemeenten moet je nog geen conformiteitsattest voorleggen als je een woning wil verhuren. Het lokaal bestuur mag het conformiteitsattest wel verplichten via een gemeentelijk reglement.
Steeds meer lokale besturen doen dit ook daadwerkelijk. Men kan het conformiteitsattest verplicht stellen voor een bepaald deel of voor alle huurwoningen (bv. de woningen in bepaalde wijken, de stadskern, woningen ouder dan 20 jaar, …).

Gefaseerde invoer van CA

De gemeenteraad besliste om een verplicht conformiteitsattest in te voeren voor alle nieuwe verhuringen en te huur-stellingen. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de huurwoning:

- Vanaf 1 januari 2024 voor huurwoningen van 50 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 1974 en eerder)
- Vanaf 1 januari 2030 voor huurwoningen van 30 jaar en ouder (kadastraal bouwjaar in 2000 en eerder)
- Vanaf 1 januari 2035 voor alle huurwoningen.

Heeft jouw woning een verplicht CA nodig voor verhuur? Vraag dan een conformiteitsonderzoek aan bij De Woonwinkel. Doe je dit niet, dan zal je daar door De Woonwinkel over aangeschreven worden en zal je gewezen worden op deze verplichting.

Vrijwillige aanvraag CA

Als er voor de woning die jij wil verhuren nog geen conformiteitsattest verplicht is, dan kan je ook vrijwillig zo'n attest aanvragen. Een recent conformiteitsattest is een goede basis voor een huurcontract, zowel voor de huurder als voor de verhuurder.

Bijkomend voordeel

Als het conformiteitsattest bij aanvang van het huurcontract niet ouder is dan 3 maanden, dan bewijst dit dat de verhuurder de woning heeft afgeleverd zoals de kwaliteitsvereisten inzake veiligheid en basiscomfort dat voorschrijven. Het ontbreken van een conformiteitsattest kan voor een rechter aanleiding zijn om een huurovereenkomst nietig te verklaren.

Dus, ook al is het voor jouw woning nog niet verplicht, het conformiteitsattest kan wel degelijk een voordeel opleveren.
➔ Meer informatie over het conformiteitsattest kan je vinden op de website van Wonen in Vlaanderen: https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteit

STAP 3

Ik doe een aanvraag voor een conformiteitsattest

Indien de woning niet voldoet aan de veiligheids- en basiscomfortnormen en geen conformiteitsattest kan worden uitgereikt, moet je een nieuwe aanvraag doen die eveneens te betalen is. Vermijd dus bijkomende kosten door ervoor te zorgen dat de woning aan alle vereisten voldoet alvorens een conformiteitsattest aan te vragen.

Hoeveel kost een conformiteitsattest?

Indien reeds op basis van een eerste conformiteitsonderzoek een CA wordt uitgereikt, worden er geen kosten aangerekend.

Indien na een eerste conformiteitsonderzoek blijkt dat bijkomende conformiteitsonderzoeken noodzakelijk zijn om een CA te kunnen uitreiken, wordt een administratieve kost van 90 euro aangerekend.

TIP: Bekijk de technische fiches op onze website en bereid je op deze manier voor op het bezoek van onze woningcontroleur. Zo vermijd je dat deze kost wordt aangerekend.

Volgende vrijstelling is voorzien:
Jongere woningen die nog niet onder de verplichting voor een CA vallen volgens de gefaseerde invoer.
Dit wil zeggen dat indien u een woning verhuurt waarbij het nog niet verplicht is een CA te hebben, het onderzoek voor u volledig kosteloos zal zijn.

Hoe verloopt de aanvraag?

1. VRAAG HET CONFORMITEITSATTEST AAN

   - Online: via www.dewoonwinkel.be/conformiteitsattest
   - Vul het papieren aanvraagformulier in en bezorg het via aangetekend schrijven of geef het af tegen ontvangstbewijs aan het loket van je lokaal bestuur.

2. DE WONINGCONTROLEUR VAN DE WOONWINKEL KOMT TER PLAATSE

   Deze stelt een technisch verslag op. Binnen de 60 dagen oordeelt de burgemeester aan de hand van dit verslag of een CA kan worden uitgereikt of een CA moet worden geweigerd.

STAP 4

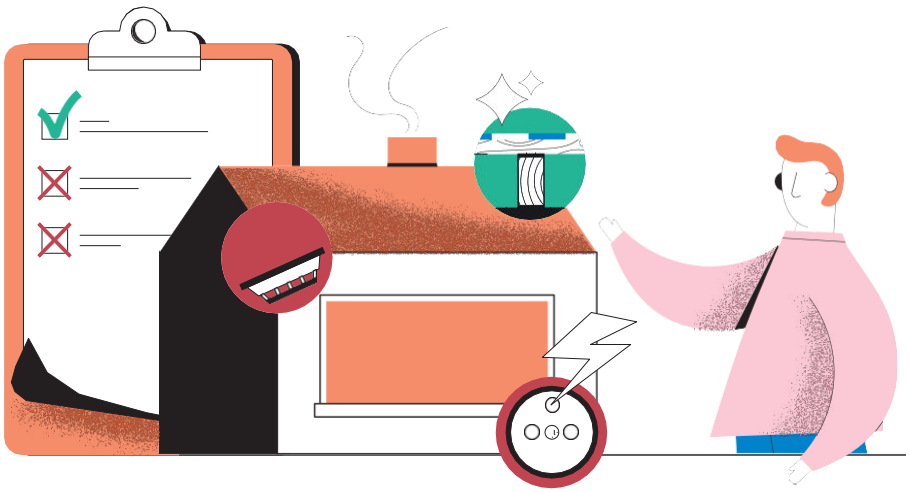
Een woningcontroleur komt langs

Om te weten of de woning voldoet aan de minimale eisen voor woningkwaliteit, is een onderzoek van de woning nodig.

Het conformiteitsonderzoek

Na de aanvraag van een conformiteitsattest zal een woningcontroleur contact opnemen voor een afspraak. Ter plaatse beoordeelt de woningcontroleur de kwaliteit van de woning aan de hand van de eisen die wettelijk werden vastgelegd.
Dit onderzoek noemen we het conformiteitsonderzoek. Als het om een appartement, studio of kamer gaat, wordt ook de kwaliteit van het gebouw waarin de woning zich bevindt onderzocht.

Het onderzoek duurt ongeveer een uur. Bij een grote woning kan dat iets langer zijn.



Als de woning (nog) niet bewoond is, volstaat het dat de eigenaar toegang verleent tot de woning. Als de woning bewoond is, moet de bewoner toestemming geven aan de woningcontroleur om binnen te komen. De eigenaar mag, maar hoeft niet aanwezig te zijn. Wil de eigenaar toch aanwezig zijn, dan moet de bewoner hem toestemming geven om de woning te betreden.

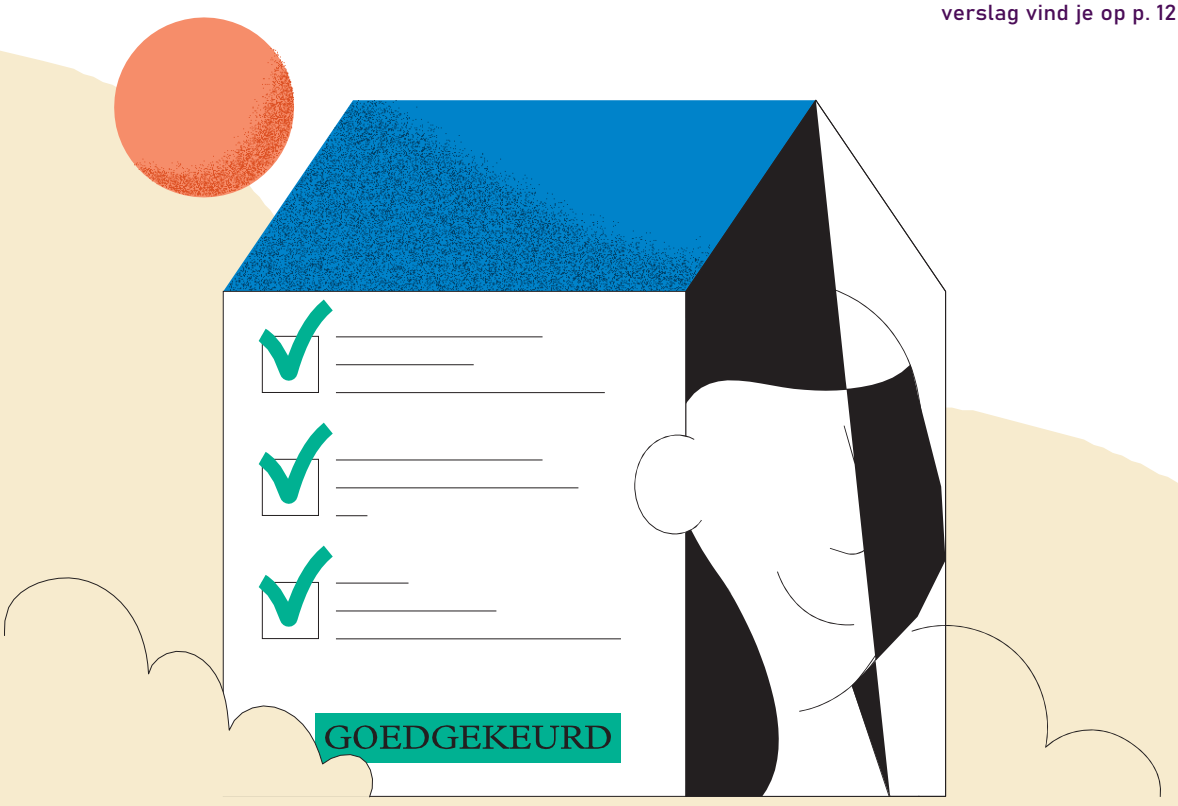
STAP 5

Ik ontvang een geldig conformiteitsattest

Het technisch verslag

Het technisch verslag is een controlelijst die woningcontroleurs gebruiken bij het woningonderzoek. Het bevat de minimale normen waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen. Verder kan je op het technisch verslag ook de bezettingsnorm terugvinden (zie p. 11). Voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's), voor (studenten)kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders is er een apart technisch verslag.

→ Een voorbeeld van het technisch verslag vind je op p. 12



Eventuele gebreken kunnen ondergebracht worden in 3 categorieën:

CATEGORIE 1

Kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.
Een woning met **maximaal 6 kleine gebreken** (en uiteraard geen grote gebreken) voldoet om een **conformiteitsattest** te verkrijgen.
7 gebreken van categorie 1, worden beschouwd als een gebrek van categorie 2.

CATEGORIE 2

Ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid.
Een woning met een gebrek van categorie 2 is **ongeschikt**.

CATEGORIE 3

Ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.
Bij een gebrek van categorie 3 is de woning niet alleen ongeschikt, maar ook **onbewoonbaar**.

BEZETTINGSNORM

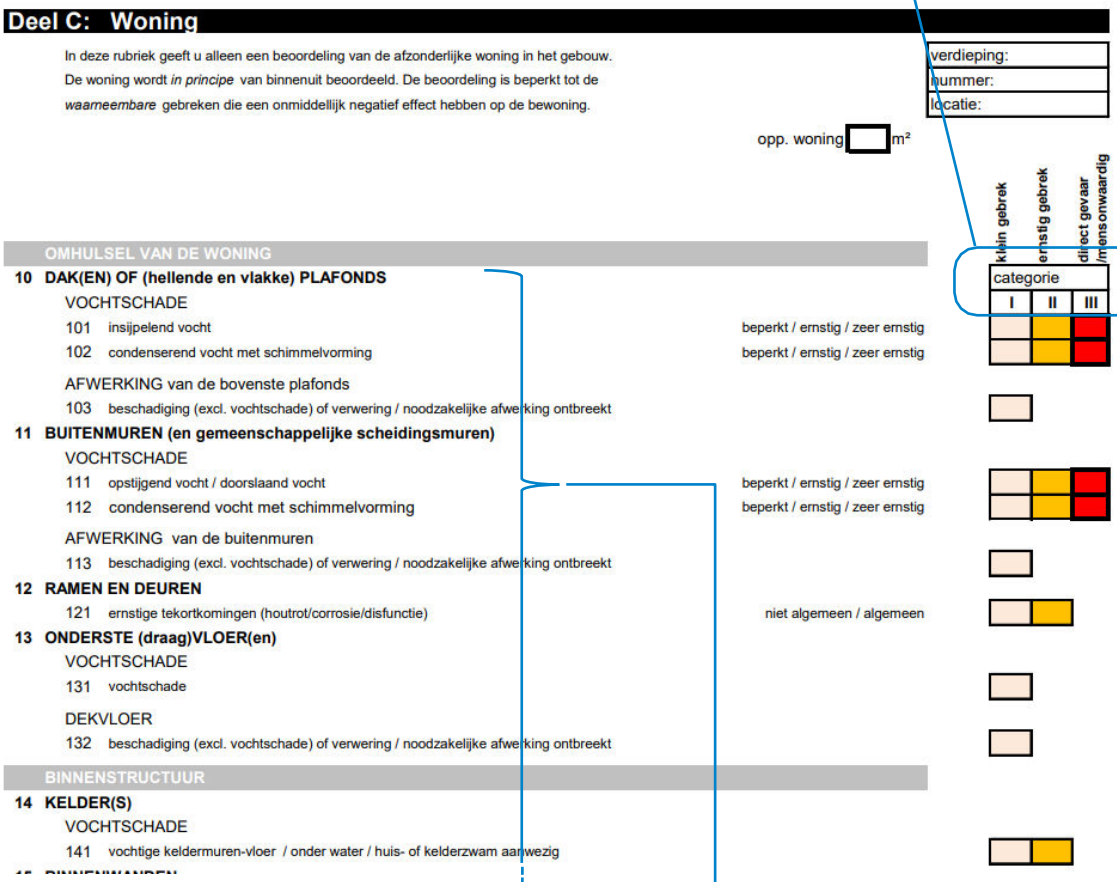
De bezettingsnorm van een woning bepaalt voor hoeveel personen een woning geschikt is. De norm wordt berekend op basis van het aantal woonlokalen (dit zijn keuken, woonkamer en slaapkamers) en de netto-vloeroppervlakte van deze woonlokalen.

HOE VERKRIJG IK EEN GELDIG CONFORMITEITSATTEST?

Als jouw woning voldoet volgens het technisch verslag, dan zal de burgemeester aan jou een conformiteitsattest uitreiken. Je ontvangt dan het conformiteitsattest per post.

➔ Lees meer over hoe je jouw bezettingsnorm kan berekenen op de technische fiche 'TOEGANKELIJKHEID EN BEZETTINGSNORM', p. 35

Mogelijke categorie van de gebreken:
I = 1 = klein gebrek
II = 2 = ernstig gebrek
III = 3 = gebrek met direct gevaar!



Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.
De woning wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

verdieping:
nummer:
locatie:

opp. woning ☐ m²

			klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
			categorie		
			I	II	III
OMHULSEL VAN DE WONING					
10	**DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS**				
	VOCHTSCHADE				
	101	insijpelend vocht	beperkt / ernstig / zeer ernstig		
	102	condenserend vocht met schimmelvorming	beperkt / ernstig / zeer ernstig		
	AFWERKING van de bovenste plafonds				
	103	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt			
11	**BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)**				
	VOCHTSCHADE				
	111	opstijgend vocht / doorslaand vocht	beperkt / ernstig / zeer ernstig		
	112	condenserend vocht met schimmelvorming	beperkt / ernstig / zeer ernstig		
	AFWERKING van de buitenmuren				
	113	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt			
12	**RAMEN EN DEUREN**				
	121	ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)	niet algemeen / algemeen		
13	**ONDERSTE (draag)VLOER(en)**				
	VOCHTSCHADE				
	131	vochtschade			
	DEKVLOER				
	132	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt			
BINNENSTRUCTUUR					
14	**KELDER(S)**				
	VOCHTSCHADE				
	141	vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig			

Opsomming **mogelijke gebreken**.

Voorbeeld technisch verslag

Totaal aantal gebreken aan de woning.

EINDBEOORDELING DEEL C

Aantal Deel C

I	II	III
0	0	0

AANTAL DEEL B (overdracht)

I	II	III
0	0	0

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend

I	II	III
	0	

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C

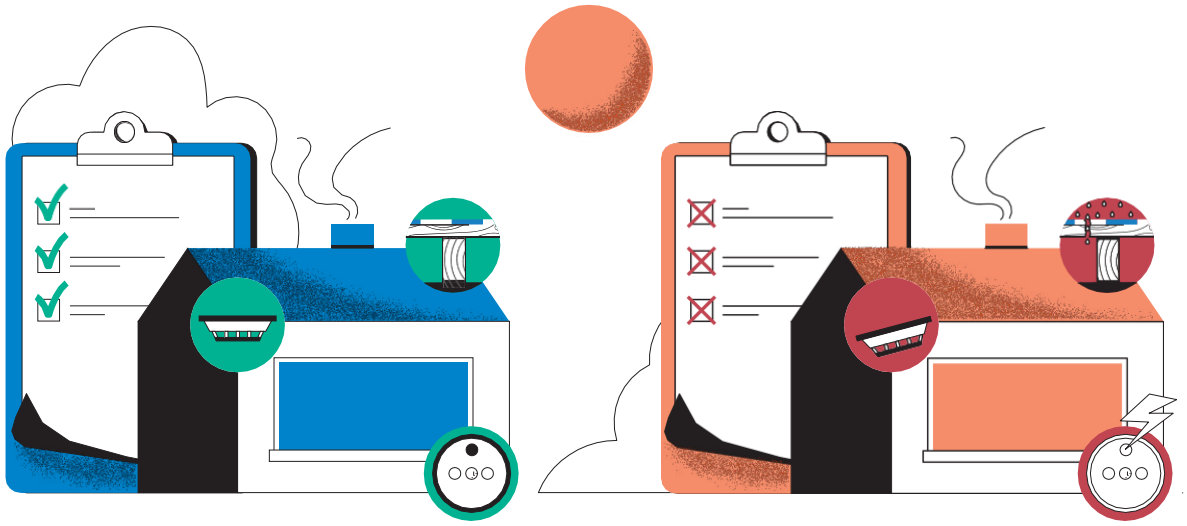
I	II	III
0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

OPMERKINGEN:

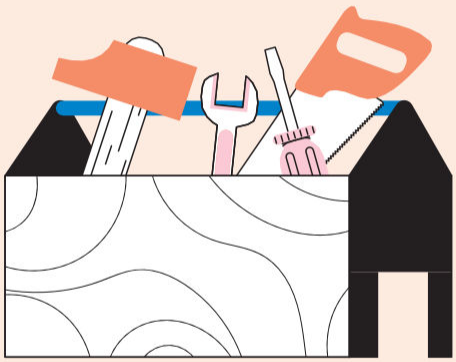
Bij **opmerkingen** vind je een omschrijving van de gebreken, alsook aandachtspunten die niet gequoteerd worden.



STAP 6

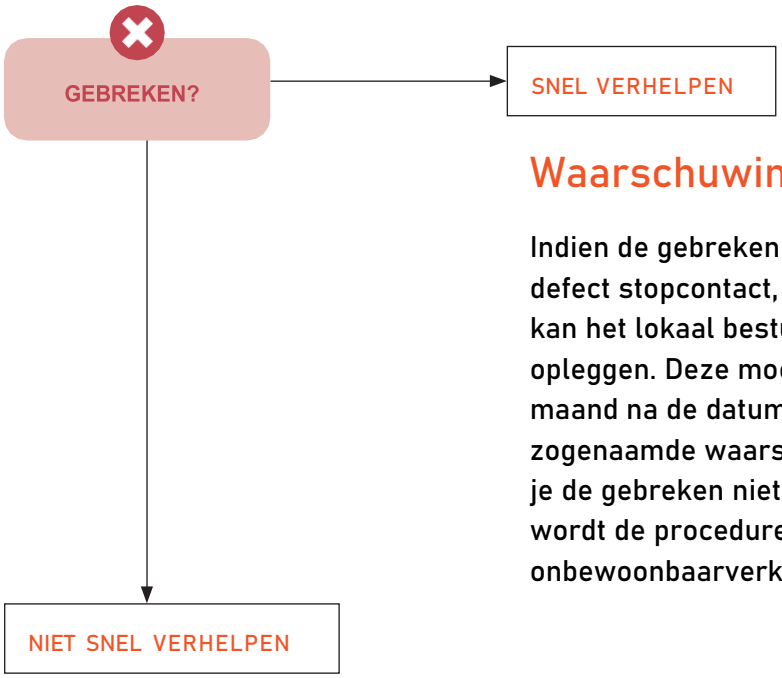
Het conformiteitsattest wordt geweigerd. Wat nu?

Indien het conformiteitsattest geweigerd wordt, betekent dit dat de woning niet geschikt is om te verhuren. Het is dan uiteraard de bedoeling om de woning zo snel mogelijk in orde te brengen.



Woning in orde brengen

De gebreken die moeten worden weggewerkt, vind je terug in het technisch verslag. Wanneer de gebreken weggewerkt zijn, kan je opnieuw een conformiteitsattest aanvragen.



Waarschuwingsprocedure

Indien de gebreken snel te verhelpen zijn (vb. defect stopcontact, ontbrekende rookmelders, …) kan het lokaal bestuur een hersteltermijn opleggen. Deze moet altijd eindigen binnen de 3 maand na de datum van het onderzoek. Dit is de zogenaamde waarschuwingsprocedure. Verhelp je de gebreken niet binnen de hersteltermijn, dan wordt de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring opgestart.

Procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaar-verklaring

Indien de gebreken niet snel te verhelpen zijn, of als de woning ongezond of onveilig is, kan de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring onmiddellijk opgestart worden.
Een woningcontroleur van Wonen in Vlaanderen zal dan een tweede onderzoek uitvoeren.

Op basis van dit onderzoek kan de burgemeester de woning ongeschikt of onbewoonbaar laten verklaren. Elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse Inventaris van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen (VIVOO).

Het verhuren of ter beschikking/te huur stellen van een ongeschikte of onbewoonbare woning is strafbaar. De verhuurder kan gestraft worden met een geldboete en/of gevangenisstraf.

WELKE GEVOLGEN HEEFT DE INVENTARISATIE IN VIVOO?

- Voor woningen die opgenomen zijn in de inventaris (VIVOO) moet de eigenaar een jaarlijkse belasting betalen.
- Onder bepaalde voorwaarden kan er na een bepaalde periode ook een sociaal beheersrecht* op de woning worden ingesteld.

*Doel: leegstand en verkrotting bestrijden en probleemwoningen na herstel opnieuw op de woningmarkt brengen tegen sociale voorwaarden. Het geeft de gemeente/stad het recht woningen te renoveren en te verhuren als sociale huurwoning, als ze minstens twee jaar zijn opgenomen in het leegstands-register of de inventaris van ongeschikte- en onbewoonbare woningen of het register van verwaarloosde woningen of gebouwen.
De eigenaar behoudt het eigendomsrecht maar verliest tijdelijk het genotsrecht en het recht om de woning te beheren. Een woning wordt voor minstens negen jaar in sociaal beheer genomen.

STAP 6

Wat als je geen CA gekregen hebt?

Je kan een nieuw conformiteitsonderzoek aanvragen bij Wonen in Vlaanderen:

- als je niet akkoord gaat met de weigering van het CA, of
- als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de 60 dagen.

Je moet dat doen binnen 30 dagen na ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de beslissingstermijn.

Dit verzoek moet je indienen met een aangetekend schrijven, gericht aan:

➔ Wonen in Vlaanderen - Wonen West-Vlaanderen
Koning Albert I-laan 1 bus 93
8200 Brugge

Veelgestelde vragen

Welke attesten heb ik allemaal nodig?

Enkel een EPC (energieprestatiecertificaat) is verplicht bij het verhuren van een woning. De woningcontroleur heeft toegang tot de EPC-databank en kan nagaan of de woning voldoet aan de energetische vereisten.
Indien je beschikt over attesten van erkende keuringsdiensten voor elektrische en gasinstallaties is het handig deze te bezorgen aan de gemeente. Dit is echter geen vereiste.
De meest recente informatie hierover kan je nalezen op https://www.vlaanderen.be/een-woning-verhuren.

Wat als de woning niet-conform is omwille van schade door de huurder?

Tijdens het conformiteitsonderzoek wordt alle schade in de woning, dus ook eventuele schade door de huurder, opgenomen. Het lokaal bestuur heeft geen bevoegdheid om te oordelen wie de schade heeft aangericht. Als eigenaar zal je zelf de nodige stappen moeten ondernemen om herstellingskosten terug te vorderen bij de huurder.

Wat indien ik, ondanks de verplichting, geen conformiteitsattest heb voor mijn woning?

Indien je 1 jaar na het aangetekend schrijven geen conformiteitsattest hebt aangevraagd voor uw woning, zal een gasboete geïnd worden conform het geldend retributiereglement. Dit wordt jaarlijks herhaald zolang geen aanvraag werd gedaan.

Wat bij verbouwingen van de woning?

Indien de woning waarvoor een conformiteitsattest toegekend was grondig verbouwd wordt, vervalt het CA en moet een nieuw attest aangevraagd worden.

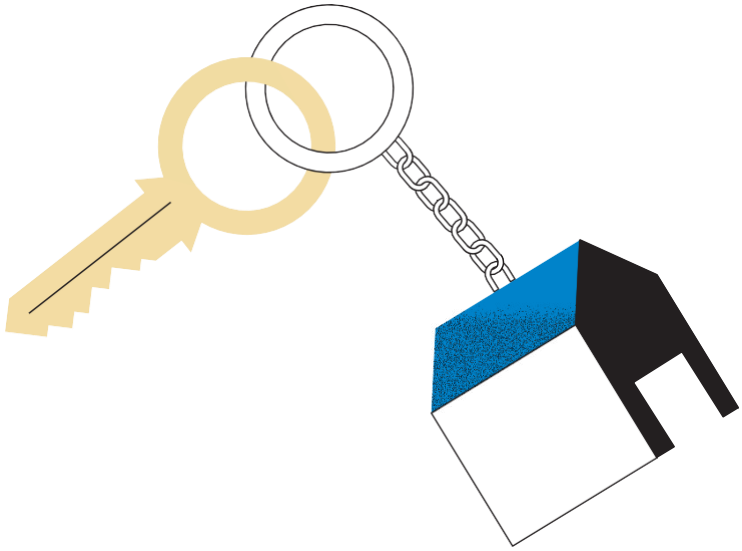
Waar vind ik het bouwjaar van mijn woning?

Het bouwjaar van je woning staat op je woningpas. Deze kan je terugvinden via de website woningpas.vlaanderen.be of op het kadastraal uittreksel van de woning.

Heb ik als verhuurder ook recht op premies bij verbouwingswerken?

Jazeker, ook als verhuurder kom je in bepaalde gevallen in aanmerking voor verschillende premies. Je vindt deze op premiezoeker.be.

Vind je niet wat je zoekt? Wij helpen u graag verder.
Neem gerust contact op met De Woonwinkel.



Al overwogen om sociaal te verhuren?

Als je je **woning verhuurt via een woonmaatschappij**, voor een billijke huurprijs en de woning is conform de Vlaamse woonnormen (veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit), dan geniet je als verhuurder enkele voordelen:

Premies voor renovatie

Met de handige zoekrobot premiezoeker.be kan je als eigenaar/verhuurder snel terugvinden welke premies je kan aanvragen. Aan de meeste premies zijn voorwaarden verbonden. Enkele premies waar je een beroep kan op doen bij sociale verhuur kan je via deze website terugvinden: de Mijn Verbouwpremie en de aanpassingspremie.

Gegarandeerde, billijke huuropbrengsten

Langetermijnverhuur, zonder zorgen en administratieve rompslomp.

Verlaagde belasting

- Verlaagd tarief op de onroerende voorheffing. De vermindering wordt automatisch aangevraagd door de sociale partner.
- Bij aankoop van een woning bestemd voor sociale verhuur: onder bepaalde voorwaarden verminderd tarief voor de registratiebelasting (verkooprecht).
- Als je een nieuwbouwwoning voor minstens 15 jaar sociaal verhuurt, dan heb je recht op een verlaagd btw- tarief van 12% (in plaats van 21%).

➔ Meer info: wonenvlaanderen.be/verhuren

Langskomen bij De Woonwinkel?

Dat kan enkel op afspraak via 050 250 138 of info@dewoonwinkel.be.

Beernem

Sociaal Huis
Bloemendalestraat 130
8730 Beernem

Elke dinsdag van 13.30u tot 17.30u.

Damme

Sociaal Huis
Brouwerijstraat 4
8340 Sijsele

Elke dinsdag van 9.00u tot 12.00u.

Oostkamp

Oostcampus (loket 5)
Siemenslaan 1
8020 Oostkamp

Elke donderdag van 8.30u tot 12.30u en van 13.30u tot 15.30u.

Torhout

Sociaal Huis
Aartrijkestraat 11a
8820 Torhout

Elke woensdag van 9.00u tot 12.00u en van 13.00u tot 16.00u.

Zedelgem

Gemeentehuis Zedelgem
Pater Amaat Vynckeplein 1
8210 Zedelgem

Elke vrijdag van 9.00u tot 12.00u en van 13.30u tot 16.00u.