

Het conformiteitsattest

Leidraad voor kwaliteitsvolle woningverhuur in
de gemeente Laakdal



Met de steun van



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 het lokaal bestuur van Laakdal het reglement rond het conformiteitsattest toepast.

HOE GEBRUIK IK DEZE BROCHURE?

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

De flowchart achteraan in deze brochure kan je bekijken om, stap voor stap, jouw situatie te onderzoeken. De cijfers verwijzen telkens naar het nummer van het hoofdstuk met uitleg over deze stap.

In een 2de brochure gaan we aan de hand van 10 praktische controlefiches dieper in op de voornaamste kwaliteitseisen waar een huurwoning aan moet voldoen

In deze brochure vind je een toelichting rond de verschillende aspecten van het verplicht conformiteitsattest. Het gaat enkel over een verduidelijking van bestaande regelgeving. In geval van betwisting geldt deze bestaande regelgeving.

CONTACT

Gemeentelijk Loket
Markt 19
2430 Laakdal
013 67 01 10

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

Inhoudstafel

De beste garantie voor huurder én verhuurder	P. 3
WAT IS EEN CONFORMITEITSATTEST?	P. 4
STAP 1: IS MIJN WONING IN GOEDE STAAT?	P. 5
STAP 2: HEB IK EEN CONFORMITEITSATTEST NODIG?	P. 6
STAP 3: IK DOE EEN AANVRAAG VOOR EEN CONFORMITEITSATTEST	P. 7
Verloop aanvraag	
Kostprijs	
STAP 4: EEN WONINGONDERZOEKER KOMT LANGS	P. 8
Het conformiteitsonderzoek	
STAP 5: IK ONTVANG EEN GELDIG CONFORMITEITSATTEST	P. 9
STAP 6: HET CONFORMITEITSATTEST WORDT GEWEIGERD	P. 11
Ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring	
Wat als je geen CA krijgt?	
Veelgestelde vragen	P. 14

**De gemeente Laakdal moedigt alle
eigenaar-verhuurders aan om het
conformiteitsattest aan te vragen.**



De beste garantie voor huurder én verhuurder

Onze gemeente moet een plek zijn waar het goed wonen is. Daarom wil het lokaal bestuur alle inwoners een veilige woning kunnen garanderen, uitgerust volgens de minimale Vlaams kwaliteitseisen. Huurwoningen die over een conformiteitsattest beschikken, zijn hiervoor de beste garantie.

Het conformiteitsattest wordt afgeleverd aan de eigenaar-verhuurder na een technisch onderzoek op cruciale punten rond veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Het bewijst dat de woning in orde was op het moment van het onderzoek, een beetje vergelijkbaar met het keuringsbewijs van een auto. Bovendien zal de invoering van het CA de woningen duurzamer maken doordat er minder energie verloren zal gaan.

Het Vlaams Woninghuurdecreet stelt dan ook dat de aanwezigheid van een conformiteitsattest dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst wordt afgeleverd, geldt als een vermoeden dat de woning aan de minimale Vlaamse veiligheids- en kwaliteitseisen voor woningen voldoet.

Een eigenaar-verhuurder die zo'n attest kan voorleggen bij de start van de huurovereenkomst bewijst dat hij zijn woning correct heeft afgeleverd aan de huurder. Dat is een belangrijke bescherming bij eventuele latere juridische procedures.

Voor de huurder is het de garantie dat de woning aan de veiligheidsnormen voldoet en uitgerust is met het wettelijk verplichte basiscomfort.

Wij willen eigenaars dan ook aanmoedigen om het conformiteitsattest aan te vragen. In deze brochure vind je alle nodige info.

Dank alvast om bij te dragen aan een correcte woningverhuur en minder energieverpilling in onze gemeente.

.....
Schepen 'Wonen'

Het conformiteitsattest

Wat is het conformiteitsattest (CA)?

Wie in Vlaanderen een woning verhuurt, moet er voor zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde normen van **veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit**.

Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een **woningonderzoeker** van de gemeente of van Wonen-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 de gemeente of door Wonen-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 gemeente. 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 als hoofdverblijfplaats te huur wordt gesteld;
- een woning voor 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:

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

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar indien de woning 5 of meer gebreken van categorie I vertoont.

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.

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.

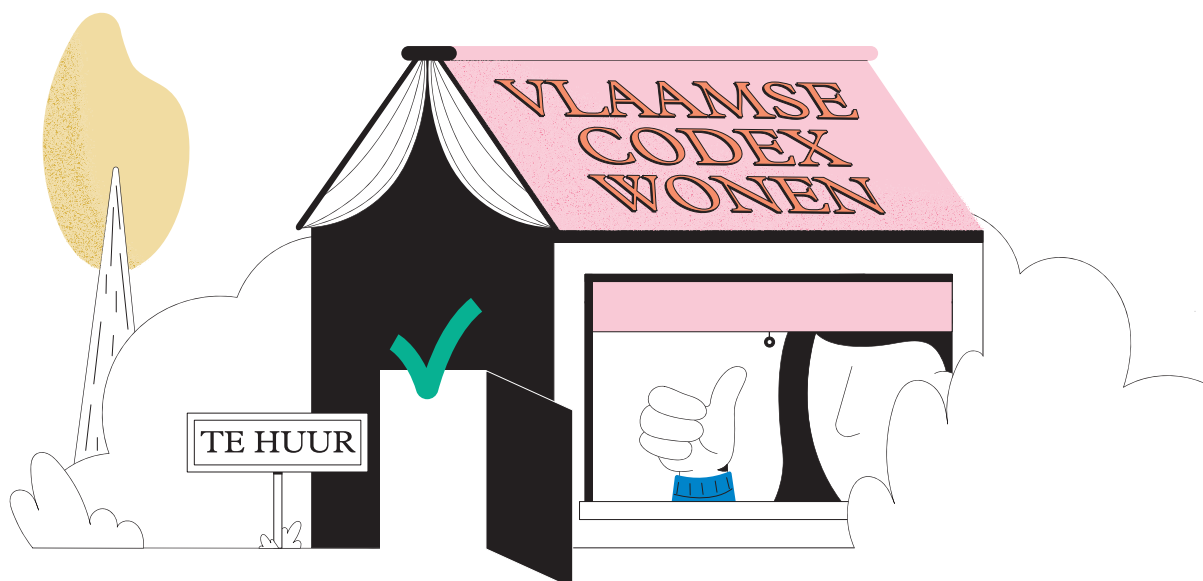
Vlaamse Codex Wonen als wettelijke basis

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 conformiteitsattest.



Heb ik een conformiteitsattest nodig?

De gemeenteraad van de gemeente Laakdal besliste om een verplicht conformiteitsattest in te voeren voor alle nieuwe verhuringen, te huur of ter beschikkingstellingen. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de huurwoning:

- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2023 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1960 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2025 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1970 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2027 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 1990 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2029 voor woningen met kadastraal bouwjaar van 2010 of vroeger;
- Alle nieuwe verhuringen, te huur of terbeschikkingstellingen vanaf 1 juni 2031 voor alle woningen.

Heeft jouw woning een verplicht CA nodig voor verhuur? Vraag dan een conformiteitsonderzoek aan bij de gemeente. Doe je dit niet, dan zal je daar door de gemeente 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.

Altijd een meerwaarde

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, gezondheid en woningkwaliteit 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 is altijd een meerwaarde.

→ [Meer informatie over het conformiteitsattest kan je vinden op de website van Duurzaam Wonen: <https://www.duurzaamwonen.be/woningkwaliteit/conformiteitsattest>](https://www.duurzaamwonen.be/woningkwaliteit/conformiteitsattest)



Indien de woning niet voldoet aan de veiligheids-gezondheids en woningkwaliteitseisen 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.

Ik doe een aanvraag voor een conformiteitsattest

Hoe verloopt de aanvraag?

1. VRAAG HET CONFORMITEITSATTEST AAN

Je vraagt een conformiteitsattest aan via www.laakdal.be/woningkwaliteit waar je alle informatie ingeeft die nodig is om het woningonderzoek te kunnen uitvoeren. Indien je niet in de mogelijkheid bent om het attest online aan te vragen kan je ook altijd langsgaan op de bouwdienst van de gemeente voor een aanvraag aan het loket.

2. DE WONINGONDERZOEKER KOMT TER PLAATSE

Een woningonderzoeker zal je daarna contacteren met een voorstel van datum om het onderzoek uit te voeren. Er wordt steeds getracht het onderzoek binnen de 6 weken na de aanvraag uit te voeren.

Hoeveel kost een conformiteitsattest?

Een conformiteitsattest kost 90 euro voor een zelfstandige woning.



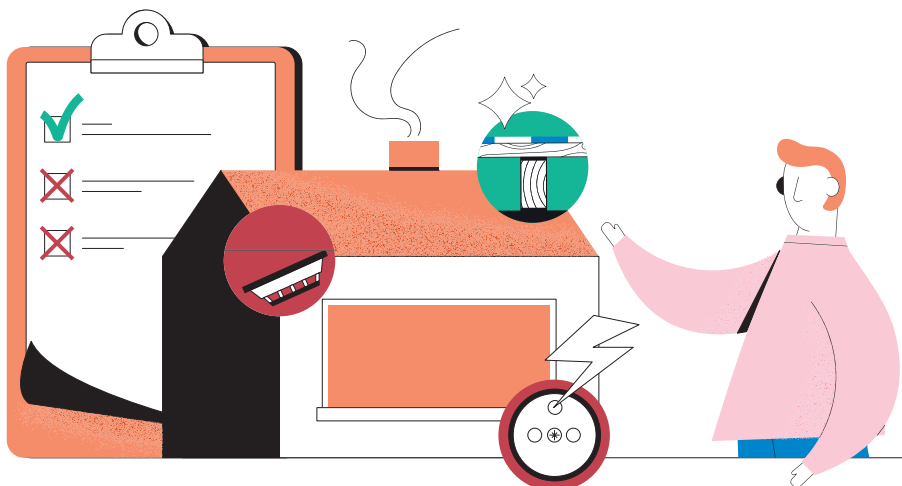
Een woningonderzoeker komt langs

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 woningonderzoeker dus contact opnemen voor een afspraak. Ter plaatse beoordeelt de woningonderzoeker de kwaliteit van de woning aan de hand van de eisen die wettelijk vastgelegd werden in het technisch verslag. 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 zelden langer dan een uur.

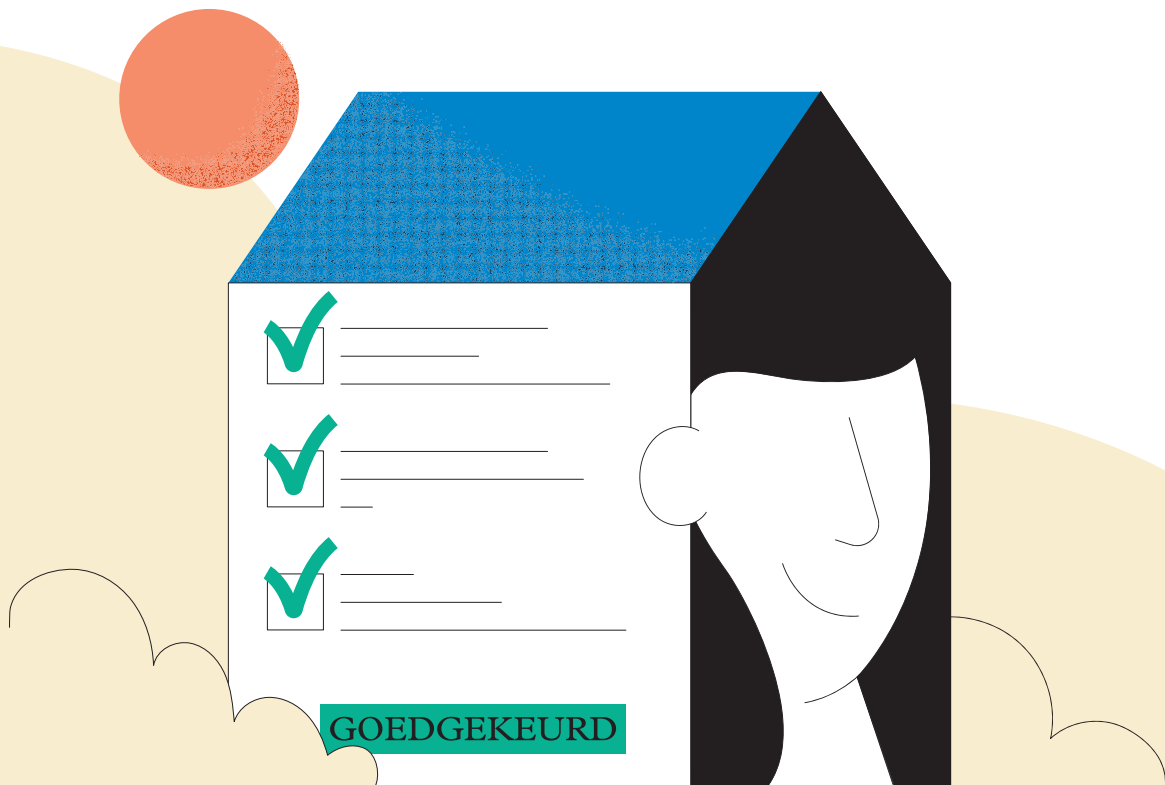


Als de woning (nog) niet bewoond is, volstaat het dat de eigenaar toegang verleent tot de woning. Als de woning al bewoond is, moet de bewoner toestemming geven aan de woningonderzoeker om binnen te komen. De eigenaar mag, maar hoeft dan niet aanwezig te zijn. Wil de eigenaar toch aanwezig zijn, dan moet de bewoner hem toestemming geven om de woning te betreden. Als de huurders op het moment van het woningonderzoek niet aanwezig kunnen zijn, kan de eigenaar ook toegang tot de woning verschaffen. De eigenaar moet dan wel een getekende volmacht kunnen tonen waarin de huurder volmacht geeft tot het uitvoeren van een woningonderzoek. Verder moet de eigenaar gedurende het volledige onderzoek aanwezig blijven. Zo'n volmachtformulier vind je op de gemeentelijke website.

Ik ontvang een geldig conformiteitsattest

Het technisch verslag

Het technisch verslag is een controlelijst die woningonderzoekers 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. Voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's), voor (studenten)kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders is er een apart technisch verslag.



Eventuele gebreken kunnen ondergebracht worden in 3 categorieën:

- **CATEGORIE I:** 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 I, worden beschouwd als een gebrek van categorie II.
- **CATEGORIE II:** 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 II is ongeschikt.
- **CATEGORIE III:** ernstige gebreken die menonwaardige 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 III 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 tijdens het woningonderzoek wordt vastgesteld dat je woning minder dan 7 gebreken van categorie I en geen enkel gebrek van categorie II en III vertoont, dan zal de burgemeester een conformiteitsattest afleveren voor deze woning. Een attest kost 90 euro voor een zelfstandige woning.

Het conformiteitsattest wordt geweigerd. Wat nu?

Indien het conformiteitsattest geweigerd wordt, betekent dit dat de woning niet geschikt is om te bewonen. 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. Om de woning te kunnen blijven verhuren, dien je de vastgestelde gebreken weg te werken vooraleer er een conformiteitsattest kan uitgereikt worden.



3 maanden tijd

Indien de gebreken snel te verhelpen zijn (vb. defect stopcontact, ontbrekende rookmelders...) kan de gemeente een hersteltermijn opleggen. De woningonderzoeker vat alle gebreken samen in het technisch verslag en stelt een moment voor waarop een hercontrole kan gebeuren. Deze hercontrole mag maximaal 3 maanden later worden uitgevoerd. Blijkt uit de hercontrole dat de woning in orde is, kan alsnog een conformiteitsattest worden afgeleverd. Is dit niet het geval of heeft de hercontrole niet binnen de termijn van 3 maanden plaatsgevonden, wordt de procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring opgestart.

Procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring

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 woningonderzoeker van Wonen-Vlaanderen zal dan een tweede onderzoek uitvoeren. Op basis van dit onderzoek kan de burgemeester de woning ongeschikt of onbewoonbaar laten verklaren. Het CA wordt dan geweigerd. Elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse Inventaris van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen (VIVOO).

WELKE GEVOLGEN HEEFT DE INVENTARISATIE IN VIVOO?

- Voor woningen die opgenomen zijn in de inventaris (VIVOO) moet de eigenaar een jaarlijkse belasting betalen;
- Er rust een recht van voorkoop op elke geïntariseerde woning;
- Onder bepaalde voorwaarden kan er na een bepaalde periode ook een sociaal beheersrecht op de woning worden ingesteld.



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.

Wat als je geen CA gekregen hebt?

Je kan een nieuw conformiteitsonderzoek aanvragen bij Wonen-Vlaanderen:

- als je niet akkoord gaat met de weigering van het CA, of
- als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de 60 dagen na de datum waarop je het attest hebt aangevraagd.

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:

→ Minister van Wonen, afdeling woningkwaliteit
Havenlaan 88 bus 40 C, 1000 Brussel



GASBOETE OP HET NIET HEBBEN VAN EEN CONFORMITEITSATTEST:

Zolang niet aan de verplichting voldaan is, wordt er een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het conformiteitsattest aan te vragen. Inbreuken op de verplichting tot aanvragen van een conformiteitsattest worden beboet met een gemeentelijke administratieve sanctie van 350 euro.

Veelgestelde vragen

Heb ik een conformiteitsattest nodig indien de huurwoning bewoond is zonder huurcontract?

Ja, ook indien de woning ter beschikking wordt gesteld zonder huurcontract is een conformiteitsattest nodig.

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.

Welke attesten heb ik allemaal nodig?

Enkel een EPC (energieprestatiecertificaat) is verplicht bij het verhuren van een woning. De woningonderzoeker heeft toegang tot de EPC-databank en kan nagaan of de woning voldoet aan de energetische vereisten.

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. De gemeente 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.

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.

Ik wil mijn ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning verkopen. Wat moet ik doen?

Bij verkoop van de woning moet de notaris of een van de partijen een door beide partijen ondertekend formulier indienen. Dit formulier heet 'Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerde woning' en je kan het vinden op de website belastingen.vlaanderen.be.

Dat formulier moet uiterlijk 30 dagen na de overdracht van het zakelijk recht aan de inventarisbeheerder en aan de gemeente bezorgd worden. Wordt deze procedure niet gevolgd, dan beschouwt men de verkoper als belastingplichtige voor de eerstvolgende heffing na de overdracht van het zakelijk recht.

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.

bij verdere vragen kan je contact opnemen met de dienst omgeving.

Kan ik advies krijgen om de woning op te knappen?

Wil je de woning renoveren, maar weet je niet waar te beginnen? Wil je voor de huurwoning een langere energiefactuur en een hoger comfort? Wil je energie besparen maar weet je niet hoe? De HUISdokter kan je met raad en daad bijstaan gedurende het hele traject, aan huis en op jouw tempo. Je kan gratis en onafhankelijk advies van de HUISdokter aanvragen via www.iok.be/huisdokter.

Is mijn woning klaar voor verhuur?

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

