

Verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

De gemeente Temse beschikt over een groot percentage oudere huurwoningen. De kwaliteit van deze oudere huurwoningen beantwoordt in vaak niet aan de kwaliteitsnormen.

Elke burger heeft recht op menswaardig wonen. Leven in een gezonde woning met een minimum aan comfort draagt immers bij tot een goede levenskwaliteit. Oude huurwoningen in slechte staat oefenen een aantrekkingskracht uit op eigenaars die deze woningen willen verhuren aan woekerprijzen wegens het bekende tekort aan goede en betaalbare huurwoningen. De gemeente Temse wil dit tekort aanpakken en inzetten op woonkwaliteit op de private huurmarkt. Daarom wordt het conformiteitsattest verplicht voor **nieuwe huurcontracten** waarbij de woning dienst doet als hoofdverblijfplaats.

De Gemeenteraad heeft de gemeentelijke verordening goedgekeurd op 30/11/2020.

Wat is een conformiteitsattest?

Een conformiteitsattest bevestigt dat een woning voldoet aan de Vlaamse Wooncode. De woning moet beantwoorden aan de minimale normen op vlak van veiligheid, gezondheid en kwaliteit.

Naast een minimum aan comfort bepalen ook de structurele stabiliteit van een gebouw, de veiligheid (bv. rookmelders, elektriciteit), de gezondheid (bv. vochtproblemen) en een minimale isolatie de woningkwaliteit.

Op de site van Wonen Vlaanderen vind je meer informatie over wat de [minimale kwaliteitsnormen](#) precies inhouden. Ook de verplichte aanwezigheid van voldoende rookmelders is een belangrijke vereiste om het attest te verkrijgen. Verder vermeldt het attest hoeveel mensen in de woning mogen wonen.

Beantwoordt je woning niet aan de normen, dan kan de huurder aan de vrederechter naar keuze om herstel of om de ontbinding van de huurovereenkomst vragen. Bovendien kan de gemeente Temse het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest sanctioneren met een belasting of een GAS-boete.

Garanties op woonkwaliteit

Dankzij het conformiteitsattest beschikken zowel huurder als verhuurder over een erkend kwaliteitslabel van de huurwoning. Op die manier heeft de eigenaar een juridisch bewijs dat zijn pand voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen op het ogenblik van de afgifte van het conformiteitsattest.

Gefaseerde invoer

Het verplicht conformiteitsattest geldt enkel **voor nieuwe huurcontracten** waarbij de woning dienst doet als hoofdverblijfplaats. Het invoeren gebeurt in verschillende fasen. Vermits de meeste oude huurwoningen zich concentreren in en rond het oude centrum van Temse wordt de verplichting ingevoerd als volgt:

1. **Vanaf 01/04/2021** voor nieuwe verhuringen van woningen gelegen binnen het **oude gemeentecentrum**
 - Kasteelstraat nrs.1 t.e.m.83 en nrs. 2 t.e.m. 100
 - Scheldestraat nrs. 2 t.e.m. 112 en nrs. 3 t.e.m. 73
 - Boodsstraat nrs. 4 t.e.m. 64 en nrs. 1 t.e.m. 59
 - Philemon Haumanstraat nrs. 2 t.e.m. 102 en 1 t.e.m. 89

2. **Vanaf 01/04/2023** voor nieuwe verhuringen van woningen met bouwjaar **vóór 1950**.

3. **Vanaf 01/04/2025** voor nieuwe verhuringen van woningen met bouwjaar **vóór 1970**.

4. **Vanaf 01/04/2027** voor nieuwe verhuringen van woningen met bouwjaar **vóór 1990**.

Voorlopig is er in de gemeente Temse enkel de verplichting om over een conformiteitsattest te beschikken. Een sanctie voor het ontbreken van een verplicht conformiteitsattest wordt in de toekomst zeker ingevoerd.

Hoe aanvragen?

Wens je na te gaan of de woning die je wenst te verhuren voldoet aan de Vlaamse Wooncode, dan kan je een conformiteitsonderzoek aanvragen.

Een woningcontroleur komt ter plaatse langs voor een inspectie. Hij controleert de woning aan de hand van een technisch verslag. Zijn er geen of slechts beperkte gebreken, dan krijg je als eigenaar een conformiteitsattest. In het andere geval ontvang je een overzicht van de gebreken die moeten worden weggewerkt alvorens je de woning gaat verhuren.

Voor de conformiteitsonderzoeken werkt de gemeente samen met de woningcontroleur van Woonwijzer Waasland (Interwaas).

Een conformiteitsonderzoek aanvragen doe je door het aanvraagformulier in te vullen en te mailen naar woonwijzerwaasland@interwaas.be

Wie kan een conformiteitsattest aanvragen?

Je kan een conformiteitsattest vrijwillig aanvragen als:

- verhuurder;
- eigenaar.

De aanvraag kan ook gebeuren in het kader van een woningonderzoek:

- door de dienst Huisvesting, door het Sociaal Huis en door Wonen Vlaanderen.

Kostprijs

De gemeente mag voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest een vergoeding vragen. De gemeente Temse wil echter elke eigenaar, die zijn woning wenst te verhuren, de kans geven om een gratis conformiteitsattest te bekomen.

Een onderzoeker gaat ter plekke en constateert of de woning wel of niet voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode:

- Is deze eerste controle positief en voldoet de woning aan de rookmeldersverplichting? Dan wordt een gratis conformiteitsattest uitgereikt.
- Blijkt uit deze controle dat de woning niet in conform is, dan wordt de woning verder opgevolgd en volgt er binnen de drie maanden een hercontrole. Wanneer de woning na de hercontrole in orde is, ontvang je een gratis conformiteitsattest.
- Als na de hercontrole blijkt dat de woning nog steeds niet in orde is, kan het conformiteitsattest enkel tegen betaling bekomen worden.
- De woning mag niet verhuurd worden zolang ze niet voldoet aan de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen van de Vlaamse Wooncode. Wordt de woning toch verhuurd na een negatieve hercontrole dan start een administratieve procedure woningkwaliteit op. Dit is een procedure waarbij een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen een onderzoek zal uitvoeren en die kan leiden tot een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsverklaring.

Verdere info

Heb je hierover nog verdere vragen? Neem dan contact op met de dienst Huisvesting via huisvesting@temse.be of door te bellen naar 03 710 12 44.

Heb je te horen gekregen dat je de woning moet renoveren om in overeenstemming te zijn met de Vlaamse Wooncode? Maar hoe begin je daaraan en van welke premies kan je gebruik maken? Voor deze en andere vragen kan je terecht bij Woonwijzer Waasland. Stel je vraag via het [webformulier](#) of maak een afspraak.

Voor andere vragen rond huren, verhuren en woonkwaliteit, neem zeker eens een kijkje op www.woonwijzerwaasland.be

Ook de campagne rond woningkwaliteit van de Vlaamse overheid kan je verder op weg helpen: [Wonen doe je niet op goed geluk](#)

Relevante regelgeving

- ° Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;
- ° Besluit van de Vlaamse Regering van 24/05/2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.
- ° Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BS 13/11/2020)