

## Welke sancties zijn voorzien?

Eigenaars van niet-conforme woningen moeten de nodige renovatie- en verbeteringswerken uitvoeren of de woning slopen of een andere bestemming geven als renovatie niet tot de mogelijkheden behoort. Huurwoningen die niet conform zijn met de Vlaamse regels en toch worden verhuurd, krijgen een boete. Voor zelfstandige woningen ligt de boete tussen €250 en €2000 per woning. Voor kamers ligt de boete tussen €500 en €50 000.

## Het Conformiteitsattest

Toepassing van de Vlaamse Wooncode

### Waar kan u terecht voor meer informatie en advies?

Stedelijke woondienst  
Van Immerseelstraat 11-23  
2018 Antwerpen  
tel. 03 222 36 07

't Stad  
is van  
iedereen.



# Het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode

## Nieuwe kwaliteitsnormen voor woningen

Sinds 1 november 1998 is een nieuwe wetgeving van toepassing op verhuurde woningen in het Vlaamse gewest. Hoofddoel is de verbetering van de woonkwaliteit.

## Verschillende regels voor verschillende soorten woningen

De regels voor zelfstandige woningen zijn in hoofdzaak terug te vinden in de Vlaamse wooncode. Voor kamers is het kamerdecreet van toepassing. Een woning wordt beschouwd als een kamer als de bewoner één of meer basisvoorzieningen moet delen met de bewoners van andere woningen in hetzelfde gebouw. De 3 basisvoorzieningen zijn: een wc [aangesloten op de riolering], een bad of douche met koud en warm water en een kookgelegenheid [= een gootsteen met koud water en een aansluiting voor een kooktoestel]. Een woning die niet als kamer kan beschouwd worden is een zelfstandige woning. De nieuwe regels zijn van toepassing voor alle woningen in het Vlaams gewest. De praktische toepassing en controle op de naleving van de nieuwe wetgeving gebeuren door het gemeentebestuur van de plaats waar de woning gelegen is.

## Wat is een **CONFORMITEITSATTEST**?

Het is een bewijs dat de woning aan de kwaliteitsnormen voldoet.

## Wat doet de woondienst voor u?

U verhuurt woningen of u bent van plan nieuwe woningen te verhuren, dan kunt u beroep doen op de woondienst voor:

- verstrekken van informatie omtrent de wetgeving op conformiteitsattesten
- uitvoeren van conformiteitsonderzoeken
- adviseren van [kamer]verhuurders met het oog op het verkrijgen van een conformiteitsattest
- doorverwijzen van huurders en verhuurders naar gespecialiseerde organisaties [voor huurwetgeving, contracten, kamers zoeken, stedenbouwkundige vergunningen, ...]

## Wanneer kunt u een conformiteitsattest aanvragen?

Enkel verhuurders van gebouwen met een bepaalde ouderdom kunnen een aanvraag indienen. Tot 1 november 2007 kunt u alleen voor gebouwen van vóór 1946 of van na 1998 een conformiteitsattest aanvragen. Vanaf 1 november 2007 geldt dat ook voor gebouwen tussen 1946 en 1962.

Dit geldt NIET als de aanvraag conformiteit over kamers gaat of als een woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard. Verhuurders van dergelijke woningen vragen best zo spoedig mogelijk een conformiteitsattest aan. Zo kan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid opgeheven worden na aflevering van het conformiteitsattest.

## Hoe verkrijgt u een conformiteitsattest?

Het aanvraagformulier is op de woondienst te verkrijgen. Na een volledige aanvraag is het college van burgemeester en schepenen verplicht binnen de 2 maanden een beslissing te nemen.

## Waarom vraagt u best een conformiteitsattest aan?

U krijgt de kans om voor uw huurwoningen een conformiteitsattest aan te vragen. Dit attest is niet verplicht maar het geeft u wel extra zekerheid: u wordt met dit attest beschermd tegen een mogelijke sanctie.

## Voor welke tekortkomingen kunt u een sanctie oplopen of wanneer wordt de aflevering van het conformiteitsattest geweigerd?

Er kunnen tekortkomingen zijn aan uw woning en/of het gebouw zelf. Bij de controle komt eerst het gebouw aan bod. De beoordeling is beperkt tot enkele elementaire aspecten. Het gaat hier om zichtbare gebreken aan de binnenkant van het gebouw. Vooral stabiliteit is belangrijk maar ook ernstige risico's op brand, elektrocutie of ontploffing van gas- of stookolie-installaties worden meegerekend. Nadat het hele gebouw aan de binnenkant is gecontroleerd komt elke woning of kamer aan de beurt. De controleur kijkt vooral de muren, vloeren, plafonds en binnenstructuur [ondermeer vocht, verwerking van ramen]. Daarnaast neemt de controleur de installaties en het comfort onder de loep: elektriciteit, sanitair, verwarming, licht, luchtkwaliteit en toegankelijkheid.

Anderzijds kan de woning technisch in orde zijn maar is ze onaangepast voor het aantal bewoners ervan. Uw woning kan te klein zijn. Misschien zijn er te weinig basisvoorzieningen in verhouding tot het aantal bewoners van de woning.

Er moet bijvoorbeeld één gemeenschappelijke wc zijn per begonnen groep van 6 bewoners zonder wc in de eigen kamer. Als er in een gebouw 10 dergelijke kamers verhuurd worden zal er maar een conformiteitsattest afgeleverd kunnen worden voor 6 kamers. Vier kamers zijn dan niet conform op basis van te weinig wc's.

De conformiteit van een woning wordt beoordeeld met strafpunten, volgens criteria opgesteld door het Vlaamse gewest.

