

The logo for Zonne-Beke features a stylized sun icon above the company name. The word 'ZONNE' is in blue with a yellow sun icon, and 'BEKE' is in blue.

**ZONNE
- BEKE**

waar de toekomst
een verleden heeft



INFOGIDS

Woningkwaliteit huurwoningen

INHOUD

Woningkwaliteit huurwoningen	3
Plichten verhuurder en huurder	4
Kwaliteitseisen	5
Vaak voorkomende gebreken	7
Wat als de woningkwaliteit niet voldoet?	12
Procedure ongeschikt– en onbewoonbaarheid	13
Conformiteitsattest	14
Contactgegevens	16

Versie dd. 29/07/2024

WONINGKWALITEIT

HUURWONINGEN

Een goede en gezonde woning is van belang voor ieder gezin.

Met deze brochure willen we huurders en eigenaars een overzicht geven van de kwaliteitseisen waaraan een huurwoning moet voldoen.

Sinds 2021 is het conformiteitsattest verplicht voor huurwoningen in Zonnebeke. De invoering van het attest zal stap voor stap gebeuren. Eerst komen de oudste woningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt afgesloten, aan de beurt. Daarna volgen de meer recente woningen. Zo wil de gemeente de kwaliteit van huurwoningen verbeteren en een minimumkwaliteit in alle huurwoningen garanderen.

De brochure werd opgesteld door de woondienst van Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle, een intergemeentelijk samenwerkingsverband tussen beide gemeenten. De woondienst werd opgericht om de kwaliteit van de woningen te bewaken en te verbeteren. Indien je, als eigenaar of huurder, vragen hebt over de kwaliteit van je huurwoning, dan kan je terecht bij de medewerkers van de woondienst. Ook voor vragen rond energie, premies, inschrijving sociale huisvesting, huursubsidie, enz. kan je bij hen terecht.

Voor meer informatie over de toegelichte thema's verwijzen we in de folder naar de websites van de wetgevende instanties.

We hopen alvast dat deze brochure je wegwijs maakt in de kwaliteitseisen voor huurwoningen!



PLICHTEN

VERHUURDER EN HUURDER

De Vlaamse overheid is bevoegd voor de regelgeving voor woninghuur. Voor huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019 geldt het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet.

Voor huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 2019 geldt de Federale Huurwet.

Wat betreft de staat van de woning voor en tijdens de verhuring, gelden volgende principes:

De verhuurder...

- moet de woning in goede staat van onderhoud aanbieden en de woning moet voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid;
- staat in voor grote herstellingswerken, grote onderhoudswerken en herstellingen ten gevolge van ouderdom of slijtage. Bijvoorbeeld: vervangen van een verwarmingsketel, buitenonderhoud van ramen, versleten kranen vervangen...
- moet de nodige herstellingen uitvoeren voor zover die niet vallen onder de normale onderhoudswerken, die ten laste zijn van de huurder;
- moet het rustig genot garanderen.

De huurder...

- moet het pand bewonen als een 'goede huisvader'. Dit betekent dat hij de woning moet onderhouden, reinigen, verwarmen en verluchten alsof het zijn eigendom is;
- voert kleine herstellingen uit, bijvoorbeeld gebroken glas vervangen, kapotte stopcontacten herstellen;
- voert herstellingen uit die nodig zijn door het verkeerd gebruik of slecht onderhoud door de huurder;
- is verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.

Het ZieZo!-boekje, te raadplegen via vlaanderen.be, legt aan huurders stap per stap de regels uit rond onderhoud en herstellingen.

KWALITEITSEISEN

Een woning die verhuurd wordt, moet bij aanvang van de huurovereenkomst voldoen aan de vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. De Vlaamse Codex Wonen beschrijft de minimale kwaliteitsnormen waaraan woningen moeten voldoen. Deze normen gelden op ieder ogenblik van de verhuring.

Bij een woningonderzoek wordt de woning gecontroleerd aan de hand van een technisch verslag. De gebreken worden ingedeeld in drie categorieën:

- Categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken. Een woning met slechts een beperkt aantal kleine gebreken (maximaal zes) is conform.

Indien de woning meer dan zes gebreken heeft in deze categorie, is de woning ongeschikt.

- Categorie II: ernstige gebreken maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Vanaf een gebrek van categorie II is de woning ongeschikt. Verhuren, te huur of ter beschikking stellen is strafbaar.
- Categorie III: ernstige gebreken met mensonwaardige levensomstandigheden of veiligheids- of gezondheidsrisico's. Verhuren, te huur of ter beschikking stellen is strafbaar.

Onder andere volgende zaken worden gecontroleerd:

- Stabiliteit van daken, muren en draagvloeren
- Veiligheid van de elektrische installatie, verwarming en andere technische installaties
- Vochtschade
- Tekortkomingen aan ramen, deuren, muren, vloeren en plafonds
- Borstweringen bij lage ramen en trapopeningen
- Aanwezigheid van een goed functionerende bad-, keuken- en toiletfunctie
- Aanwezigheid van drinkbaar water
- Verlichting en verluchting
- Bezettingsnorm: aan de hand van de grootte en het aantal woonlokalen wordt bepaald hoeveel personen maximaal mogen wonen in de woning

Via vlaanderen.be (🔍 technisch verslag) kan het technisch verslag geraadpleegd worden dat gebruikt wordt om de woningkwaliteit te controleren.

Bij een woningonderzoek worden gebreken beoordeeld aan de hand van het technisch verslag.
Ter illustratie: pagina 2 uit het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een *globale* beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt.

Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.

De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

OMHULSEL

1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/mensonwaardig

categorie		
I	II	III

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--

--	--

--

--

--

--

I	II	III
0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

☐
☐

De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naarte laten uitvoeren.

OPMERKINGEN:

VAAK VOORKOMENDE

GEBREKEN

Dit overzicht toont vaak voorkomende gebreken in huurwoningen, zodat de gebreken herkend en aangepakt kunnen worden. Opgelet, dit overzicht is een samenvatting en bevat zeker niet alle kwaliteitseisen die gecontroleerd worden tijdens een woningonderzoek.

Elektrische installatie

De woning moet voorzien zijn van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten.

Let zeker op volgende zaken:

- Een verzegelde algemene differentieelschakelaar van maximum 300 mA moet aanwezig zijn aan het begin van de elektrische installatie.
- Voor alle installaties vanaf 1 oktober 1981 en installaties van voor deze datum die belangrijke wijzigingen ondergaan hebben, vb. toevoegen stroombaan, is een bijkomende differentieelschakelaar van maximum 30 mA vereist voor badkamers en doucheruimtes, wasmachines, droogkasten en afwasmachines.
- Er mogen geen schakelaars of stopcontacten loszitten, tevens mogen elektriciteitsdraden niet aanraakbaar zijn. Draden die niet gebruikt zijn, moeten verwijderd of afgeschermd worden.
- Klasse I-toestellen (vb. wasmachine, droogkast), schakelaars en stopcontacten mogen niet te dicht bij het bad of de douche staan: de minimale afstand is 1 meter. Indien er een verliesstroomschakelaar van max. 30mA aanwezig is, volstaat 60 cm.
- Het verdeelbord moet toegankelijk zijn en voorzien zijn van een deur.
- In de keuken moeten minimum 2 geaarde stopcontacten aanwezig zijn naast deze in gebruik voor de vaste toestellen.
- Stopcontacten met een aardingspin moeten aangesloten zijn op de aarding.
- Toestellen met een groot vermogen (elektrische verwarmingstoestellen, wasmachine, vaatwasmachine, droogkast, elektrisch fornuis, elektrische kookplaat, elektrische oven,...) moeten beschikken over afzonderlijke stroombanen.

TIP: Breng als verhuurder zelf de installatie in orde voor hedendaags comfort. Dan vermijd je dat de huurder goedkope en vaak slechte aanpassingen doet.

Risico op CO-vergiftiging

In een woning vormen verwarmingstoestellen en installaties voor de productie van warm water mogelijke bronnen van CO. Wanneer er onvoldoende zuurstoftoevoer is, wordt de verbranding onvolledig en wordt er CO geproduceerd. CO is een geur- en kleurloos gas dat via de ademhaling doordringt in het bloed en het transport van zuurstof verstoort. De organen, onder andere de hersenen en het hart, krijgen onvoldoende zuurstof, waardoor de afloop dodelijk kan zijn.

Er worden strenge eisen gesteld om CO-vergiftiging te voorkomen:

- Bij het gebruik van kachel(s) moet er een niet-afsluitbaar rooster van minstens 150 cm² aanwezig zijn voor de toevoer van verse lucht. Dit rooster moet rechtsreeks in verbinding staan met de buitenlucht, moet zich bevinden in hetzelfde lokaal als de kachel en moet lager zitten dan de afvoer van de rookgassen.
TIP: voorzie steeds een rooster indien er een aansluiting voor een kachel aanwezig is, ook als je de kachel niet zelf plaatst.
- Bij het gebruik van een gasgeiser type B in de badkamer moet een niet-afsluitbaar rooster van minstens 150 cm² aanwezig zijn voor de toevoer van verse lucht. Dit rooster moet lager zitten dan de afvoer van de rookgassen. Een gasgeiser die goed functioneert, brandt met een blauwe vlam. Een oranje vlam wijst op onvolledige verbranding en dus productie van CO. Het apparaat moet dan dringend nagezien worden door een vakman.
- De aansluiting van het toestel op het rookafvoerkanaal moet afgedicht zijn met daarvoor geschikte materialen (vb. krimprijke mortel) en het traject van dit kanaal moet zo verticaal mogelijk zijn. Bochten en horizontale stukken in het afvoerkanaal verstoren de trek en bevorderen de vorming van condensatie.
- Petroleumvuurtjes zijn niet toegelaten, wegens zeer gevaarlijk in gebruik. Zij verbruiken de zuurstof uit het lokaal en lozen hun verbrandingsgassen in dezelfde ruimte.
- Het plaatsen van CO-detectoren stelt je niet vrij van andere maatregelen om blootstelling te voorkomen (correcte installatie en regelmatig onderhoud van toestellen en schoorstenen).

Toestellen type C halen de zuurstof voor de verbranding uit de buitenlucht. Bij deze toestellen is er bij correcte plaatsing geen risico op CO-vergiftiging.



Condensatieketel type C

Zorg voor een goed onderhoud van de verwarmingstoestellen

Centrale verwarming	Aparte stooktoestellen
• De verhuurder moet ervoor zorgen dat een nieuw of gewijzigd centraal stooktoestel gekeurd wordt. • De huurder is verplicht het onderhoud te laten uitvoeren van het stooktoestel en de schouw. Bewaar het reinigings- en verbrandingsattest. ⇒ Stooktoestel op gas: verplicht om de 2 jaar. ⇒ Stooktoestel op stookolie of vaste brandstof: verplicht om het jaar. • Als na het onderhoud blijkt dat het centraal stooktoestel niet goed werkt of niet veilig is, dan zijn verhuurder en huurder verplicht om de tekortkomingen die tot hun verantwoordelijkheden behoren weg te laten werken. • Als er gebreken aan de schoorsteen zijn of als er herstellingen nodig zijn, dan is de verhuurder daarvoor verantwoordelijk.	• Voor aparte toestellen zoals gaskachels, boilers voor warm water, gashaarden... is het onderhoud wettelijk niet verplicht. Toch wordt een regelmatige onderhoudsbeurt (met reiniging) aangeraden. Het onderhoud moet gebeuren zoals de fabrikant het voorschrijft. • Ook het onderhoud van de schouw van een apart stooktoestel is wettelijk niet verplicht. • Volgens de huurwet is de huurder verantwoordelijk voor alles wat met onderhoud te maken heeft, dus ook voor het laten reinigen van de schoorsteen. Een regelmatige reiniging is aangeraden (onder andere ter voorkoming van schouwbrand). • Het is mogelijk om verplichtingen hierover in de huurovereenkomst op te nemen. Ook in de brandverzekeringspolis kunnen verplichtingen staan over het onderhoud van de toestellen en de schouw. • Als er gebreken aan het toestel of de schoorsteen zijn of als er herstellingen nodig zijn, dan is de eigenaar verantwoordelijk.



Dakisolatie

Sinds 1 januari 2015 is de dakisolatienorm van kracht, wat betekent dat het dak van iedere woning geïsoleerd moet zijn. Als minimumnorm voor dakisolatie wordt een warmteweerstand (R-waarde) van 0,75 m²K/W genomen. Dit stemt overeen met een laag isolatiemateriaal van 3 à 4 cm, maar dit verschilt naargelang het materiaal dat wordt gebruikt.

De woning voldoet ook aan de dakisolatienorm als de energiescore van de woning, vastgesteld in een energieprestatiecertificaat (EPC), lager ligt dan de volgende grenswaarden:

- 600 kWh/m² voor een open bebouwing
- 550 kWh/m² voor een halfopen bebouwing
- 450 kWh/m² voor een gesloten bebouwing
- 400 kWh/m² voor een appartement

De woningcontroleur beoordeelt de aanwezigheid van de vereiste dakisolatie in eerste instantie via het EPC. Indien geen energieprestatiecertificaat beschikbaar is, gebeurt de beoordeling visueel (vaststelling ter plaatse of voorleggen van detailfoto's).

Check of het EPC niet is verstreken, want een vervallen EPC kan niet gebruikt worden voor de beoordeling.

Dubbel glas

Sinds 2020 is de dubbelglasnorm verplicht in elke woning in Vlaanderen .

Ramen moeten beschikken over dubbele beglazing in de leefruimtes, keukens, slaapkamers en badkamers van een woning.

Traphallen, inkomhallen en gangen hoeven dus geen dubbel glas te hebben.

Indien de woning een voldoende lage energiescore heeft (zie grenswaarden bij dakisolatie), voldoet de woning ook aan de dubbelglasnorm.

Energienorm vanaf 2030

Vanaf 2030 gelden er een minimale energienormen voor huurwoningen:

- Elke halfopen en vrijstaande woning moet energielabel E (of beter) halen vanaf 2030. Vanaf 2035 is label D verplicht en vanaf 1 januari 2040 label C.
- Voor rijwoningen en appartementen zijn er maar twee stappen: label D vanaf 1 januari 2030 en label C vanaf 2035.

Veiligheid

- Trappen moeten aan onderstaande eisen voldoen:
 - Er moet een veilige leuning aanwezig zijn over de volledige lengte van de trap;
 - Er moet een borstwering geïnstalleerd zijn aan de overloop;
 - Alle aan- en optreden moeten gelijk en veilig beloopbaar zijn;
 - De trap moet minstens 60 cm breed zijn, de vrije hoogte is minstens 180 cm;
 - De trap mag niet te steil zijn (richtnorm: 45°).
- Borstweringen bij trappen en opendraaiende ramen op de hoogte van een verdiep, moeten voldoen aan volgende vereisten:
 - De hoogte ervan bedraagt minstens 75 cm;
 - Zij zijn stevig en zijn ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
 - De onderste helft is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of vallen;
 - Eventuele openingen in de bovenste helft zijn klein zodat niemand er doorheen kan vallen;
 - Indien een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, dan wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd.
- Op elke bouwlaag moet minstens één rookmelder (NBN EN 14604) aanwezig zijn.
Op de zolder en in de kelder geldt dit enkel indien er technische installatie (vb. boiler, ventilatiesysteem) is of indien bereikbaar met vaste trap

Gezondheid

- Er mogen geen vochtproblemen zijn in de woning.
- De woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamers moeten kunnen verluchten door middel van een opengaand raam of verluchtingsrooster, rechtstreeks aan de buitenlucht. Bij verluchtingsroosters gelden er minimale afmetingen.
- Er is natuurlijke verlichting in de leefkamer en slaapkamers.

Minimum aan comfort

- Er is een goedwerkend toilet, een badkamer met bad of douche met warm en koud stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder.
- Er is een keuken met drinkbaar water.
- Er is minimaal een vast verwarmingstoestel in de leefruimte.
- Vloeren, wanden en plafonds zijn correct afgewerkt.
- Ramen en deuren zijn in goede staat.
- De woning is vlot toegankelijk en er is respect voor de persoonlijke levenssfeer.

Grootte van de woning

- Een woonlokaal (keuken, leefruimte en slaapkamers) moet minstens 220 cm hoog zijn.
- Een woonlokaal is minimum 4 m² groot; alle woonlokalen samen minstens 18 m².
Bij hellende plafonds wordt de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm, mits er in het lokaal een plafondhoogte van 220 cm bereikt wordt.

WAT ALS

DE WONINGKWALITEIT NIET VOLDOET?

Ga in eerste instantie na of de gebreken onder de verantwoordelijkheid van de huurder of de eigenaar vallen (zie p. 4). Heb je hierover vragen? De woondienst of de Huurdersbond kunnen je helpen.

Ben je eigenaar van de woning?

- De Vlaamse Codex Wonen is op ieder ogenblik van toepassing op de verhuurde woning en niet enkel bij aanvang van het huurcontract. Doe de nodige herstellingen om de woning in orde te plaatsen.
- Heb je vragen over de woningkwaliteitseisen? Je kunt advies inwinnen bij de woondienst. De technisch adviseur kan ter plaatse adviseren welke werken noodzakelijk zijn.
- Wat kan je als verhuurder doen als de huurder zijn woning niet onderhoudt?
 - Voorkomen is beter dan genezen: oefen het bezoekrecht van jouw woning uit. Wijs de huurder op zijn onderhoudsverplichting, in eerste instantie mondeling, evt. gevolgd door een aangetekende brief.
 - Bij aanhoudende verwaarlozing van de woning blijf je de huurder aangetekend in gebreke stellen. Zo bouw je een dossier op om indien nodig aan het vredegericht voor te leggen om de toegang tot de woning te vragen, om de nodige herstellingen uit te voeren, achterstallige huurgelden en/of een deel van de herstellingen vragen te betalen, een bezettingsvergoeding van de huurder of een ontbinding van het huurcontract te eisen. Via de woondienst van de gemeente of de sociale dienst kan je nagaan of er diensten zijn die jou kunnen helpen, alvorens de gerechtelijke weg op te gaan.

Ben je huurder van de woning?

- Licht je eigenaar in over de gebreken en vraag om de gebreken te herstellen. Als de verhuurder niet reageert op een mondelinge melding, is het aangeraden een aangetekende brief met vermelding van de gebreken te versturen. Meld je de gebreken niet, dan kan je zelf aansprakelijk gesteld worden voor de gevolgschade.
- Als je er samen met de verhuurder niet uitgeraakt, dan kun je de gebreken melden bij de gemeente. De gemeente kan dan de waarschuwingsprocedure of de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid toepassen. Deze procedures zijn gratis.
- Je hebt ook de mogelijkheid om een (verzoenings-)procedure te starten via de vrederechter.

Wat met het huurcontract?

- Wanneer een woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten kan de huurder aan de vrederechter de ontbinding van de huurovereenkomst, een (tijdelijke) huurprijsvermindering, een schadevergoeding, (gedeeltelijke) terugbetaling van betaalde huurgelden of het herstel vragen.
- Wens je het huurcontract op te zeggen? De regels inzake opzegtermijn en opzegvergoeding blijven van toepassing, ongeacht de achterliggende reden voor de opzeg. Zie woninghuur.vlaanderen voor meer info.
- Het is uiteraard ook steeds mogelijk om in onderling akkoord tussen huurder en verhuurder de overeenkomst te beëindigen (best schriftelijk).

PROCEDURE ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARHEID

Indien de woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen, kan de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden. De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is de gangbare procedure bij woningkwaliteitsproblemen.

De procedure verloopt als volgt:

- 1** Alle betrokkenen bij een woning kunnen een onderzoek aanvragen bij de gemeente: huurder, verhuurder, sociale dienst, politie, gemeente...
- 2** De technisch adviseur van de gemeente gaat langs voor een vooronderzoek waarbij gecontroleerd wordt of de klacht gegrond is. De eigenaar wordt schriftelijk ingelicht over de gebreken.

In deze fase kan de gemeente ervoor kiezen om de waarschuwingsprocedure op te starten. De gemeente probeert tot een snel herstel van de gebreken in de woning te komen. De keuze voor deze procedure is afhankelijk van de kans op succes (bijvoorbeeld als de gebreken snel te herstellen zijn en de eigenaar bereid is de nodige werken uit te voeren). Er wordt in dit geval afgewacht om over te gaan naar de volgende stap in de procedure.
- 3** De gemeente vraagt een advies aan bij Wonen Vlaanderen, die de woning komt controleren. Op basis van het technisch verslag geeft Wonen Vlaanderen een advies aan de burgemeester om de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren.

De gemeente verstuurt het advies aan de huurder en de eigenaar. Zij kunnen hun opmerkingen bezorgen, schriftelijk of mondeling tijdens een hoorzitting.
- 4** Binnen de drie maanden na ontvangst van de klacht, neemt de burgemeester een besluit.

Indien de gebreken ondertussen hersteld zijn, wordt de woning niet ongeschikt / onbewoonbaar verklaard.

Indien de gebreken niet hersteld zijn, wordt de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. In geval van onbewoonbaarheid moet de huurder de woning binnen een opgelegde termijn verlaten. In sommige gevallen heeft de bewoner recht op voorrang voor sociale huisvesting of op een tegemoetkoming in de huurprijs (huursubsidie). De eigenaar heeft 1 jaar tijd om de gebreken te herstellen. Is dit niet het geval, dan moet de eigenaar jaarlijks een heffing betalen. Onder bepaalde voorwaarden kan een vrijstelling of opschorting van de heffing worden aangevraagd. De woning mag pas opnieuw verhuurd worden wanneer deze beschikt over een conformiteitsattest.

CONFORMITEITSATTEST

Als eigenaar-verhuurder kan je bij de gemeente een conformiteitsattest aanvragen. Om na te gaan of een woning conform is, voert een woningcontroleur van de gemeente een conformiteitsonderzoek uit. Voldoet de woning aan de minimale kwaliteitsnormen? Dan krijg je een conformiteitsattest. Dit officiële document wordt uitgereikt door de gemeente.

Het is aangeraden om een conformiteitsattest aan te vragen vóór de start van een nieuw huurcontract.

Het attest dient tijdig aangevraagd te worden door de eigenaar. Houd rekening met een beslissingstermijn van maximum 60 dagen.

Gefaseerde invoer voor huurwoningen in Zonnebeke

In Zonnebeke werd beslist om het conformiteitsattest te verplichten voor huurwoningen.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd, waarbij de verplichting eerst geldt voor de oudste huurwoningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt afgesloten:

- Voor woningen gebouwd voor 1950 geldt de verplichting voor nieuwe verhuringen vanaf 1 mei 2021.
- Voor woningen gebouwd voor 1970 geldt de verplichting voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2023.
- Voor woningen gebouwd voor 1990 geldt de verplichting voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2025.
- Vanaf 1 januari 2027 geldt de verplichting voor alle huurwoningen.

Voor bestaande huurcontracten is de verplichting nog niet van toepassing. Houd er wel rekening mee dat een huurwoning op ieder moment moet voldoen aan de Vlaamse kwaliteitsnormen.

Kostprijs

In Zonnebeke bedraagt de vergoeding voor het conformiteitsonderzoek 62,50 euro.

De vergoeding voor een hercontrole bedraagt 30 euro.

Het conformiteitsattest is gratis voor woningen verhuurd door de woonmaatschappij en huisvesting van seizoenarbeiders.

Geldigheidsduur

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar, behalve wanneer er bepaalde gebreken worden vastgesteld:

- Het attest is 5 jaar geldig vanaf 4 gebreken van categorie I, bij aanwezigheid van vocht en bij de aanwezigheid van een toestel type B (ketels, kachels, verwarmingstoestellen of waterverwarmer).
- Bij aanwezigheid van enkel glas is het attest geldig tot 31/12/2022.

Het conformiteitsattest vervalt sowieso als:

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

Een conformiteitsattest ziet er als volgt uit:

Conformiteitsattest over de kwaliteit van een zelfstandige woning

De burgemeester /de gewestelijk ambtenaar van het agentschap Wonen-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 de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit.

De wooninspecteur van het agentschap Wonen-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 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 woning geen gebreken van categorie II of III vermeldt.

Gegevens van de woning

straat en nummer

postnummer en gemeente

kadastrale ligging

beschrijving

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek

voor- en achternaam van de
woningcontroleur

Eindbeoordeling en bezettingsnorm van de woning

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.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹

datum afgifte ²

geldigheidsduur ³

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: <https://www.zonnebeke.be>

CONTACTGEGEVENS

Woondienst Zonnebeke

De woondienst is het eerste aanspreekpunt voor alle vragen van huurders en eigenaars. Onder andere voor volgende vragen kun je terecht bij de woondienst:

- Vragen over je huurcontract
- Inschrijving op de wachtlijst van sociale huurwoningen
- Hulp bij de aanvraag van premies voor renovatiewerken
- Technisch advies rond woningkwaliteit
- Aanvraag conformiteitsattest
- Klachten over de staat van de huurwoning

Maak een afspraak via zonnebeke.be of stel je vragen via 051 48 00 63, woondienst@zonnebeke.be

Adres: gemeentehuis Zonnebeke, Langemarkstraat 8, 8980 Zonnebeke

Juridisch advies

Elke eerste woensdag van de maand kan je langskomen op het gemeentehuis van Zonnebeke tussen 16.30 en 18 uur voor gratis juridisch advies.

Maak een afspraak via socialedienst@zonnebeke.be of 051 48 01 10.

Huurdersbond

Bij de Huurdersbond kunnen huurders terecht voor juridisch advies. Het advies is gratis voor huurders van Zonnebeke.

Spreekuur op donderdag van 14 uur tot 16.30 uur in AC Auris, Ter Waarde 1, 8900 Ieper.

Maak een afspraak via 050 33 77 15.

Verenigde eigenaars

Verenigde Eigenaars is een belangengroep die juridisch advies verleent aan eigenaar-verhuurders.

Ze verlenen eenmalig een gratis telefonisch advies aan niet-leden over het Vlaamse Woninghuurdecreet.

Na lidmaatschap kan je telefonisch advies krijgen.

info@ve-pr.be, 02 880 60 24, verenigdeeigenaars.be

Wonen in Vlaanderen

Voor meer informatie kan je terecht op vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen of bij het regionale Meldpunt Woningkwaliteit: woningkwaliteit.west@vlaanderen.be. Je kan ook bellen naar het gratis nummer 1700.