

# Kwaliteitsvol verhuren



**Het verplicht conformiteitsattest  
voor huurwoningen.**

# Inhoud

Wat is een conformiteitsattest?	02
Wat zijn de voordelen?	02
Gefaseerde invoering	03
Hoe gaat dit in zijn werk?	04
Procedure	08
Weetjes	10
Nuttige info	12
Relevante regelgeving	13

# Inleiding

In Dilbeek willen we inzetten op een goede woonkwaliteit voor elke burger. We willen dat de Dilbekenaren graag in Dilbeek wonen, dat het een leefbare gemeente is.

Voor mensen die woningen huren, is het soms iets moeilijker om zelf ingrepen te doen aan de huurwoning. Dat wil Dilbeek graag verbeteren. We volgen hierin het beleid van Vlaanderen dat elke verhuurder verplicht om een kwalitatieve woning aan te bieden.

Een van de instrumenten om een grip te krijgen op woonkwaliteit bij verhuurders, is het conformiteitsattest.



## Wat is een conformiteitsattest?

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoonst dat jouw woning aan de Vlaamse kwaliteitsnormen voldoet. Zo kan een verhuurder bewijzen dat zijn woning geschikt is voor bewoning.

## Wat zijn de voordelen?

- Het conformiteitsattest biedt jou als verhuurder een bewijs aan dat de woning voldoende kwalitatief, veilig en comfortabel is. Bij de zoektocht naar een huurder kan je dit als troef uitspelen.
- Een kandidaat-huurder krijgt met het attest de garantie dat de woning geschikt is om in te wonen en het geen energieverlindende woning is.



Dilbeek legt een verplicht conformiteitsattest op voor huurwoningen met bouwjaar voor 1981.

Om de woonkwaliteit van de huurwoningen in Dilbeek op te volgen en te verbeteren, leggen we in Dilbeek een verplicht conformiteitsattest op voor huurwoningen met bouwjaar voor 1981.

## Gefaseerde invoering

In Dilbeek verplichten we het conformiteitsattest voor onze oudste huurwoningen. Bij de bouw van deze woningen waren de bouwregels namelijk nog niet zo streng.

We vragen dan ook eerst aan de eigenaars van de oudste huurwoningen om zich conform de woonnormen te stellen. Elk jaar zullen een aantal eigenaars van huurwoningen volgens het kadastraal bouwjaar verplicht worden om een conformiteitsattest voor te kunnen leggen, volgens de volgende fasering:

Bouwjaar huurwoning	CA* verplicht vanaf
1918 en eerder	1 januari 2023
1936 en eerder	1 januari 2024
1954 en eerder	1 januari 2025
1960 en eerder	1 januari 2026
1965 en eerder	1 januari 2027
1968 en eerder	1 januari 2028
1971 en eerder	1 januari 2029
1975 en eerder	1 januari 2030
1977 en eerder	1 januari 2031
1980 en eerder	1 januari 2032

\*CA = conformiteitsattest

# Hoe gaat dit in zijn werk?



## Stel jezelf de vraag: heb ik een conformiteitsattest nodig?

Op 1 januari worden de woningen die een conformiteitsattest moeten hebben, opgenomen in een inventaris. Alle eigenaars worden per brief geïnformeerd van deze verplichting.

- Ben je niet akkoord dat je op de inventaris staat? Dan kan je beroep aantekenen. Dat moet je doen binnen 30 dagen na ontvangst van de aangetekende zending. Binnen de 90 dagen wordt het beroep aanvaard of geweigerd.
- Wordt de woning niet meer verhuurd, of is de woning afgebroken of gewijzigd van functie? Laat dit zo snel mogelijk weten, zodat de woning geschrapt kan worden.



## Doe de zelf-check

Aan de hand van een zelf-check kan je nagaan of je woning in orde is met de Vlaamse normen. Kijk deze zeker na, zodat je eerst de nodige werken kan (laten) uitvoeren aan de woning, voordat je het conformiteitsattest aanvraagt.



## Dien een aanvraag tot woningonderzoek in

Via de website van Dilbeek vind je het online aanvraagformulier voor een woningonderzoek. Vul het formulier in, betaal en geef een voorkeursdatum van afspraak aan. Doe dit vóór 1 oktober van het jaar waarin je verplicht bent een attest te hebben.



Elke aanvraag van een conformiteitsattest kost 95 euro per zelfstandige woning (vb. huis, appartement, studio).

Elke aanvraag van een conformiteitsattest kost 95 euro voor een gebouw met kamerwoningen (vb. studentenkamer) + 16 euro per kamer, met een maximum van 1.876 euro per gebouw.





## Wees aanwezig bij het woningonderzoek of verwittig je huurder

Als verhuurder moet je niet verplicht aanwezig zijn bij het woningonderzoek. Je bent wel verantwoordelijk dat de woningcontroleur binnen kan. Ofwel ben je dus zelf aanwezig, of laten de huurders de woningcontroleur binnen.

De woningcontroleur voert het onderzoek uit aan de hand van het technisch verslag. Het technisch verslag is een controlelijst met de minimale normen waaraan een woning moet voldoen. In het verslag zal je de eventuele gebreken kunnen terugvinden.

Deze **gebreken** kunnen ondergebracht worden in 3 categorieën:

CATEGORIE I	CATEGORIE II	CATEGORIE III
Lichte gebreken	Ernstige gebreken, maar ze vormen geen direct gevaar voor de gezondheid of veiligheid	Ernstige gebreken met mensonwaardige levensomstandigheden.

Zeven gebreken van categorie I vormen een categorie II.



## Ontvang het resultaat van het woningonderzoek

Binnen de 60 dagen ontvang je het resultaat van het woningonderzoek.

- Is het resultaat van het woningonderzoek positief, dan zal je per brief het conformiteitsattest via de gemeente Dilbeek ontvangen.
- Zijn er nog wat werkpunten aan de woning, dan krijg je de mogelijkheid om nog werken uit te voeren en vraag je opnieuw een woningonderzoek aan.



## Geldigheidsduur



Bij een gunstig verslag met maximum 3 gebreken van categorie I reikt de burgemeester een conformiteitsattest uit voor 10 jaar.

Met 4-6 gebreken van categorie I is het attest maar 5 jaar geldig.



Bij een ongunstig verslag kan de procedure ongeschikt/onbewoonbaar gestart worden. Je kan dan niet verder verhuren. Een ongeschikt/onbewoonbare woning wordt opgenomen op de inventaris ongeschikt/onbewoonbaar (VIVOO).

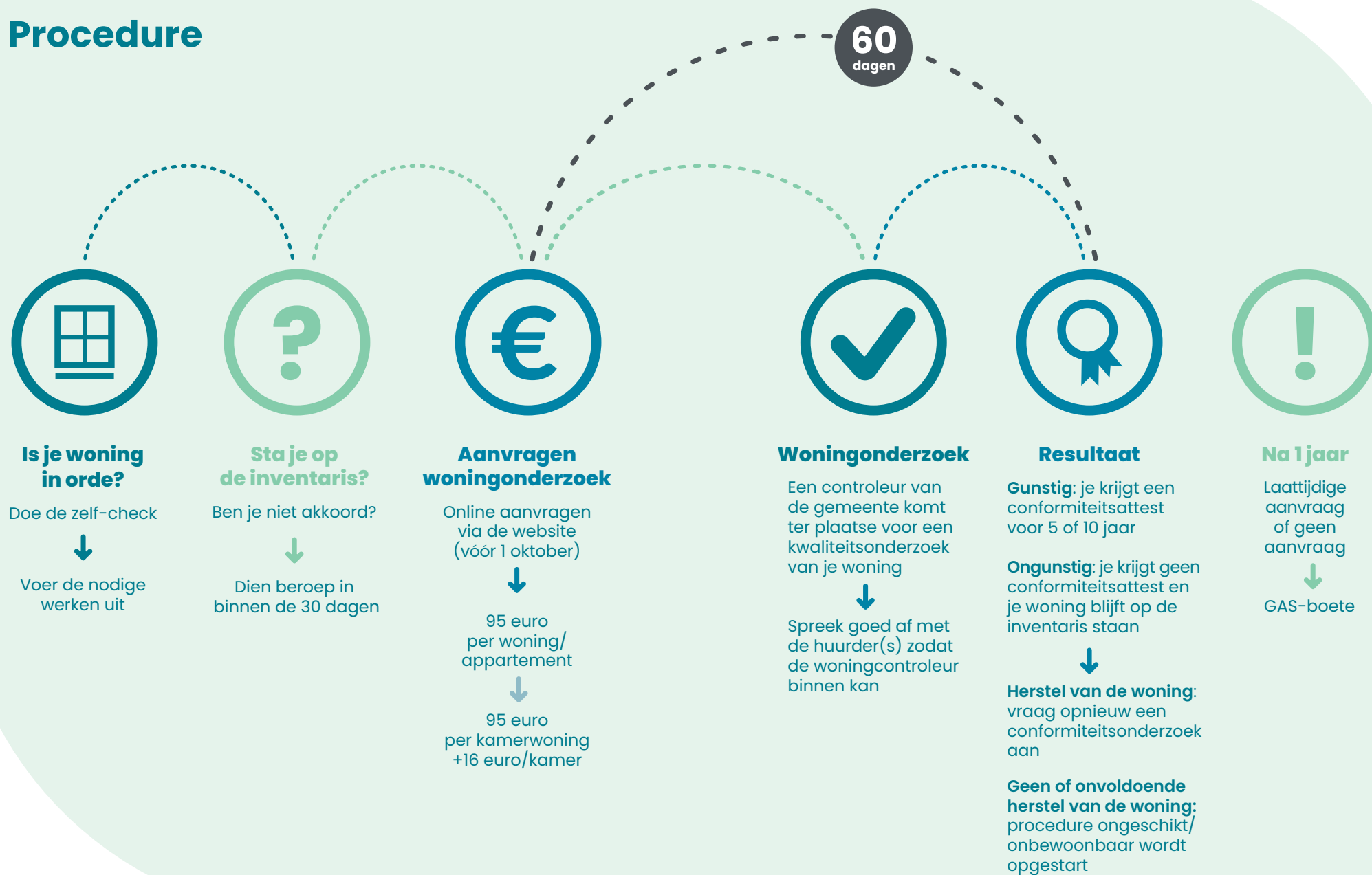
Vanaf dan moet je jaarlijks een heffing betalen tot zolang de woning op die inventaris staat.



Het conformiteitsattest vervalt als je grote renovatiewerken hebt gedaan.



# Procedure



# Weetjes

## Kijk na of je recht hebt op een premie

Voor sommige werken kan je een premie aanvragen. Je kan hiervoor terecht bij 3Wplus (energiehuis), Fluvius (netbeheerder) en Wonen Vlaanderen. Op de website premiezoeker.be krijg je alvast een handig overzicht van welke premies in aanmerking komen voor welke werken.

## Heb je al gedacht aan sociaal verhuur?

Heb je er al ooit aan gedacht om je woning te verhuren via een sociaal verhuurkantoor? Want als je jouw woning verhuurt via een sociaal verhuurkantoor, krijg je een hoop voordelen.

Het sociaal verhuurkantoor neemt het grootste deel van de (administratieve) taken op zich, zodat jij minder zorgen hebt.

Het SVK betaalt altijd je huur, ook als de woning niet verhuurd is. Bovendien kan je ook in aanmerking komen voor een renovatiepremie als je jouw woning voor minimaal 9 jaar verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor.

In Dilbeek zijn er twee maatschappijen actief: RSVK De Woonkoepel en SVK Webra.



## De rookmelders

Een woning, appartement, studio of kamer moet op elke verdieping minstens 1 rookmelder hebben. Kelders en zolders die rechtstreeks toegankelijk zijn, tellen mee als verdieping. Rookmelders zijn verplicht, het verhuren van een woning zonder rookmelders is strafbaar (categorie II).



## De dakisolatie en de dubbele beglazing

Een woning, appartement of studio moet beschikken over dakisolatie en dubbel glas. Voor de dakisolatie is de minimumnorm een R-waarde van 0,75m<sup>2</sup>K/W. Een geïsoleerde zoldervloer bij een onverwarmde en onbewoonde zolder geldt als een geïsoleerd dak.

Dit kan vastgesteld worden door:

- EPC attest,
- visuele controle,
- bewijs via foto's.

*De dubbelglasnorm geldt voor alle woningen in het Vlaamse gewest, dus naast woningen en appartementen ook voor kamers, studio's en studentenkamers.*



## De trapleuningen en borstweringen

Een ander veel voorkomend gebrek is het ontbreken van een goede trapleuning. De leuning moet stevig zijn en voldoende onderverdelingen hebben, zodat er niemand door kan vallen. Ook naar de kelder is een trapleuning nodig.

Vanaf de eerste verdieping moet je aan een raam een veilige borstwering hebben, zodat je niet uit het raam kan vallen. Er moet minstens een borstwering zijn van 75cm hoog. Ook aan het terras moet een borstwering voldoende onderdelen hebben en niet opklimbaar zijn.

KIJK ZEKER DEZE ELEMENTEN NA



## De elektrische installatie

Er zijn vaak gebreken aan de elektrische installaties, zoals:

- Geen verliesstroom-/differentieelschakelaar aanwezig in de zekeringskast.
- De zekeringskast is niet afgesloten (aanraakbare elektrische delen).
- Aanwezigheid in de badkamer van elektrische aansluitingen of apparaten op minder dan 60cm rondom het bad en/of de douche. (vb. stopcontact en wasmachine).

# Nuttige info

Volgende **documenten** zijn nuttig bij de aanvraag voor een woningonderzoek:

- EPC attest
- Recent positief keuringsattest elektrische installatie
- Keuringsattest gasinstallatie
- Bewijsstukken isolatie (foto's)

Kijk ook eens naar volgende **links** voor extra informatie:

- [dilbeek.be](http://dilbeek.be)
- [wonenvlaanderen.be](http://wonenvlaanderen.be)
- [mijnverbouwpremie.be](http://mijnverbouwpremie.be)
- [energiesparen.be](http://energiesparen.be)
- [premiezoeker.be](http://premiezoeker.be)
- [woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be)




# Relevante regelgeving

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 3
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 3
- Besluit gemeenteraad: Reglement conformiteitsattest voor huurwoningen



# Contact

## Wonen en ondernemen

 Kasteelhoeve  
de Heetveldelaan 4, 1700 Dilbeek  
[wonenenondernemen@dilbeek.be](mailto:wonenenondernemen@dilbeek.be)  
Tel.: 02 451 68 70