GEMEENTELIJKE VERORDENING

Kortenaken

VERPLICHTING CONFORMTITEITSATTEST HUURWONINGEN

Goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 12 november 2025

Goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 maart 2026

GEMEENTE KORTENAKEN

INHOUD

Overwegend gedeelte 2
Beschikkend gedeelte 2
Artikel 1 /Verplichting attest 2
Artikel 2 /Toepassingsgebied 2
Artikel 3 /Aanvraag 3
Artikel 4 /Sancties 3
Artikel 5 /Geldigheidsduur 3
Artikel 6 /Kostprijs 3
Artikel 7 /Inwerkingtreding 3

OVERWEGEND GEDEELTE

Gelet op artikel 170, §4 van de grondwet;

Gelet op artikel 40 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen,

Gelet op het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, Artikel 3.6 tot 3.10;

Gelet op het Ministerieel besluit tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen, kamerwoningen en kamerwoningen bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders en tot het bepalen van de wijze waarop Wonen in Vlaanderen kennis krijgt van de afgifte van een conformiteitsattest of het nemen van een besluit ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning van 7 december 2020;

Gelet op de gemeentelijke verordening conformiteitsattest goedgekeurd op de gemeenteraad van 20 december 2018 en gewijzigd op 9 mei 2019 en 16 december 2021;

Gelet op het retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit goedgekeurd in de gemeenteraad van 11 december 2025;

Gelet op het algemeen politiereglement op de gemeentelijke administratieve sancties PZ 5389 Hageland goedgekeurd op de gemeenteraad van 19 december 2022, Artikel 78 quinquies;

Overwegende dat de gemeente de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt wil verbeteren. Het doel is de basisveiligheid en de minimumkwaliteit van alle huurwoningen garanderen;

Overwegende dat de gemeente in de nieuwe verordening de naleving van de verplichting wil stimuleren door het opleggen van een administratieve geldboete van maximaal 350 euro.

Na beraadslaging, besluit de gemeenteraad:

BESCHIKKEND GEDEELTE

ARTIKEL 1 /VERPLICHTING ATTEST

§1 Voor elke woning die verhuurd, te huur of ter beschikking wordt gesteld, moet de verhuurder of ter beschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken, vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd, te huur of ter beschikking wordt gesteld, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of ter beschikkingstelling.

§2 Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd voor alle nieuwe verhuringen of ter beschikkingstellingen vanaf 1 januari 2026 en gefaseerd op basis van de leeftijd van de huurwoning:

- Vanaf 1 januari 2026 voor huurwoningen van 30 jaar en ouder (bouwjaar vanaf 1996 en ouder);
- Vanaf 1 januari 2028 voor alle huurwoningen (nieuwe huurovereenkomsten/ nieuwe terbeschikkingstellingen).

ARTIKEL 2 /TOEPASSINGSGEBIED

Deze verplichting is van toepassing op alle woningen die verhuurd, te huur of ter beschikking worden gesteld, ongeacht de aard of hoedanigheid van de eigenaar of verhuurder, inclusief natuurlijke personen, rechtspersonen, openbare besturen, woonmaatschappijen en openbare centra voor maatschappelijk welzijn (OCMW 's).

ARTIKEL 3 /AANVRAAG

§1 Diegene die de woning verhuurt, te huur of ter beschikking stelt moet de aanvraag indienen. De bewijslast van het indienen ligt bij de aanvrager.

§2 Zolang niet aan de verplichting van artikel 1 voldaan is, geldt jaarlijks de terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over een verplicht conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na verzending.

§3 Als het conformiteitsattest vervalt tijdens de periode van verhuring of ter beschikkingstelling, begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

ARTIKEL 4 /SANCTIES

Inbreuken op artikel 1 en artikel 3, worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van maximaal 350 euro, die wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure de regelgeving betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

ARTIKEL 5 /GELDIGHEIDSDUUR

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 10 jaar mits het aantal gebreken in categorie I van het technische verslag lager is dan 5. Bij 5 of 6 gebreken in categorie I bedraagt de geldigheidsduur 5 jaar.

ARTIKEL 6 /KOSTPRIJS

De kostprijs is vastgelegd in het gemeentelijk retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit.

ARTIKEL 7 /INWERKINGTREDING

De verordening treedt in werking na de goedkeuring door de gemeenteraad en de Vlaamse minister van Wonen.