



Reglement verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen in De Panne

Wetgeving:

Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021

Boek 3 van de VCW behandelt de woningkwaliteitsbewaking

Art 3.2. VCW bepaalt de mogelijkheid van de gemeenteraad om bij verordening het conformiteitsattest voor huurwoningen verplicht te stellen.

Art 3.6. VCW behandelt de conformiteit van een woning die verhuurd wordt of ter beschikking gesteld wordt, of van een woning die behoort tot een specifieke categorie van woningen die de Vlaamse Regering nader kan bepalen. Deze conformiteit kan blijken uit een conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek.

Reglement:

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1:

§1. Doel:

Een gezonde en veilige woning met een minimum aan comfort is een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Met het verplicht stellen van het conformiteitsattest wil het gemeentebestuur dit kunnen handhaven en aldus de kwaliteit van de huurwoningen op haar grondgebied systematisch verbeteren.

§2. Materieel en territoriaal toepassingsgebied:

Voor elke woning die op grondgebied De Panne verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten of seizoensarbeiders, moet de verhuurder of terbeschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken, vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd of ter beschikking gesteld wordt, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling.

Eveneens in het geval van te huurstelling (het 'te huur aanbieden') dient het conformiteitsattest op de eerste dag van de te huurstelling aanwezig te zijn.

Elke woning moet aldus voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§3. Temporeel toepassingsgebied

De bovenstaande verplichting wordt met ingang van 1 januari 2027 ingevoerd voor alle nieuwe huurovereenkomsten, ter beschikkingstellingen of te huurstellingen op het grondgebied van gemeente De Panne.

- §4. In aanloop van deze verplichting wil het gemeentebestuur verhuurders echter reeds maximaal aanmoedigen en uitgebreid sensibiliseren om voor ieder verhuurd pand over een conformiteitsattest te beschikken. Een sensibiliseringscampagne wordt door de gemeente opgestart vanaf de inwerkingtreding van dit reglement.

Afgehandelde conformiteitsonderzoeken voor 31 december 2026 zullen dan ook volledig gratis zijn.

Artikel 2: Definities

- 1/ administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van het gemeentelijk register;
- 2/ beveiligde zending: begrip zoals gedefinieerd in artikel 1.3 §1 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3/ woning: begrip zoals gedefinieerd in artikel 1.3 §1 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4/ kamer: begrip zoals gedefinieerd in artikel 1.3 §1 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 5/ houder van het zakelijk recht: begrip zoals gedefinieerd in artikel 1.3 §1 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- 6/ conformiteitsattest: het begrip zoals gedefinieerd in artikel 1.2 § 29° Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 alsook artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- 7/ gemeentelijke administratieve sanctie: is een administratieve sanctie zoals omschreven in artikel 2 van de wet betreffende de gemeentelijke administratieve sancties van 24 juni 2013, hierna genoemd 'GAS-boete'.
- 8/ verhuurder: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht een woning verhuurt of ter beschikking stelt.

HOOFDSTUK 2. HET VERPLICHT CONFORMITEITSATTEST

Artikel 3: het conformiteitsattest

- § 1. Het verplichte conformiteitsattest wordt ingevoerd voor alle tehuurstellingen, nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen vanaf 1 januari 2027 op het grondgebied van de gemeente De Panne, en dit ongeacht de leeftijd van het verhuurde goed.
- § 2. Het conformiteitsattest is vanaf dan bij elke nieuwe verhuring/tehuurstelling of terbeschikkingstelling verplicht. De aanwezigheid van het conformiteitsattest dient vermeld te worden in alle publiciteit met betrekking tot de huuraanbieding.
- § 3. Zolang niet aan de verplichting van artikel 3, § 1 is voldaan geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE PROCEDURE

Artikel 4: Register 'huurwoningen verplicht conformiteitsattest'

- § 1. Per 1 januari 2027 wordt er een register 'huurwoningen verplicht conformiteitsattest' , hierna genoemd 'het register', opgemaakt en bijgehouden door de gemeente.
- § 2. Iedere woning die aan de verplichting van dit reglement moet voldoen en niet beschikt over een geldig conformiteitsattest op datum van 1 januari 2027 wordt na vaststelling opgenomen in het register.
- § 3. De vaststelling dat een huurwoning of studentenkamer moet opgenomen worden in het register kan gebeuren op basis van onderstaande indicatoren:
- Het aanbieden als 'te huur'
 - Door inlichtingen ingewonnen bij de zakelijk gerechtigde
 - Door inlichtingen gewonnen bij de FOD financiën
 - Andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld
 - Inlichtingen die aan de administratie bezorgd worden

Het register bevat volgende elementen:

- Identificatie van de huurder indien reeds gekend
 - Identificatie van de verhuurder
 - Adres van de verhuurde of ter beschikking gestelde woning
 - Datum van de start van de verhuring of terbeschikkingstelling
- § 4. De houder zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de opname in het register door middel van een 'attest van opname'.

Artikel 5: Schrapping uit het register

- § 1. De woning wordt geschrapt uit het register:
- 1/ als er een conformiteitsattest wordt afgeleverd;
 - 2/ als de woning werd gesloopt;
 - 3/ als de woning een andere functie heeft gekregen;
 - 4/ als de woning geen huurwoning meer is;

De schrapping gebeurt ambtshalve bij de aflevering van het conformiteitsattest (artikel 6§1 punt 1). In alle andere gevallen vraagt de houder van het zakelijk recht de schrapping aan.

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de schrapping of de weigering van schrapping uit het register door middel van een schrappingsattest.

§ 2. Voor de schrapping uit het register richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- Het adres van de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- De nodige bewijsstukken overeenkomstig artikel 6 § 1 punt 2, 3 of 4 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het register.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig kalenderdagen na de ontvangst van het verzoek.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing via beveiligde zending.

HOOFDSTUK 4. VERGOEDING EN SANCTIEBELEID

Artikel 6: vergoedingen

§ 1. Voor een conformiteitsonderzoek is vanaf 1 januari 2027 een vergoeding van 90 euro verschuldigd. Dit bedrag dient betaald te worden bij de aanvraag.

§ 2. Indien de afgifte van een conformiteitsattest wordt geweigerd dan dient een nieuwe aanvraag te gebeuren. Bij elke nieuwe aanvraag voor een conformiteitsonderzoek is de vergoeding vermeld in artikel 8 § 1 verschuldigd.

§ 3. Aanvragen voor conformiteitsonderzoeken die afgehandeld zijn uiterlijk op 31 december 2026 zijn kosteloos voor de aanvrager.

Artikel 7: Sancties

§ 1. De houder van een zakelijk recht kan bestraft worden met een GAS-boete indien de woning die wordt verhuurd, terbeschikkinggesteld of te tehuurgesteld niet over een conformiteitsattest beschikt of indien men niet aan de jaarlijkse terugkerende verplichting voldoet om het conformiteitsattest aan te vragen.

§ 2. Een GAS-boete voor het ontbreken van een verplicht conformiteitsattest kan slechts éénmalig per woning worden opgelegd.

§ 3. Zolang niet aan de verplichting van artikel 3§3 is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend de dag voor de verjaardag van de registratie in het register. Een GAS-boete kan aan de houder van het zakelijk recht van een woning jaarlijks terugkerend worden opgelegd wanneer deze zich op de verjaardag van de registratie in het register, in overtreding met artikel 3, § 3 bevindt.

Artikel 8: vaststelling

De overtredingen op de bepalingen van dit reglement worden vastgesteld door de GAS-ambtenaren. De GAS-boete wordt opgelegd door de sanctionerend ambtenaar.



Artikel 9: bedrag

De GAS-boete bedraagt, in alle gevallen vermeld onder artikel 7 het maximum bedrag, zoals bepaald in artikel 4 §1.1° van de Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

HOOFDSTUK 5. INWERKINGTREDING

Artikel 10:

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2027.