

Reglement 'verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen' met ingang van 1 januari 2023

Artikel 1: begripsomschrijving: voor de toepassing van dit reglement gelden volgende definities:

Conformiteitsattest (CA): het attest vermeld in art. 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Conformiteitsonderzoek: het onderzoek vermeld in artikel 3.3, 3.4 en 3.5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid. (vermeld in het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 156°).

Niet-zelfstandige woning of een kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten (vermeld in het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 67°).

Huurwoning: elke woning, die verhuurd is, te huur wordt aangeboden of ter beschikking wordt gesteld, als hoofdverblijfplaats.

Appartement: woning in een gebouw waarin zich minimaal twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden, en die geen duplex is (vermeld in het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 11°).

Houder van het zakelijk recht: de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt of ter beschikking stelt (vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 1, artikel 1.7., §1).

Woningcontroleur: voor de definitie van een 'woningcontroleur' verwijzen wij naar het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 152°.

Artikel 2: doel

Het doel is garanderen dat alle huurwoningen ten minstens voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsvereisten, zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen.

Door het proactief screenen van alle huurwoningen worden onveilige, ongezonde en kwaliteitsarme huurwoningen gedetecteerd en kan duurzaam herstel worden opgelegd en mogelijk huissjersmelkers worden opgespoord.

Artikel 3: toepassingsgebied

§1. Voor alle zelfstandige woningen in Genk gebouwd vóór 1981 die verhuurd worden of te huur of ter beschikking worden gesteld als hoofdverblijfplaats, moet de verhuurder of diegenen die de woning verhuurt of ter beschikking stelt een geldig CA kunnen voorleggen.

§2. Voor de sociale huurwoningen in eigendom van de huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij, geldt de verplichting vanaf 1 januari 2035. Met de woonmaatschappij, die vanaf 1 januari 2023 de eigenaar van deze woningen is, zal een concrete fasering worden uitgewerkt die wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Deze moet afgestemd worden op geplande renovaties en verhuisbewegingen.

Artikel 4: gefaseerde invoering

§1. Deze verplichting wordt op basis van de leeftijd van de huurwoning gefaseerd ingevoerd vanaf 2023.

Fasering: de verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de huurwoning:

werkingsjaar	kadastraal bouwjaar huurwoning	periode aanvraag CA	jaar waarin het CA is verplicht
2022	voorbereidingsjaar		
2023	vóór 1930	1 januari 2023 – 15 oktober 2024	vanaf 1 januari 2025
2024			
2025	vóór 1945	1 januari 2025 – 15 oktober 2026	vanaf 1 januari 2027
2026			
2027	vóór 1961	1 januari 2027 – 15 oktober 2028	vanaf 1 januari 2029
2028			
2029	vóór 1971	1 januari 2029 – 15 oktober 2030	vanaf 1 januari 2031
2030			
2031	vóór 1981	1 januari 2031 – 15 oktober 2032	vanaf 1 januari 2033
2032			
2033			
2034			
2035	verplicht CA: alle sociale huurwoningen gebouwd vóór 1981 vanaf 1 januari 2035		

Artikel 5: procedure en geldigheid

5.1. register

§1. Iedere huurwoning met een geldig CA wordt vanaf 1 januari van het jaar waarin het CA verplicht wordt gesteld, opgenomen in een "register huurwoningen verplicht CA".

§2. Indien de woning niet meer als huurwoning wordt gebruikt, worden de gegevens uit het register geschrapt op vraag van de houder van het zakelijk recht.

5.2. geldigheidsduur

Het CA heeft een geldigheidsduur van 10 jaar.

5.3. kostprijs

De kostprijs van het CA is vastgelegd door de stad in een stedelijk retributiereglement.

Artikel 6: sancties

Voor zover wetten, besluiten, decreten, algemene en provinciale reglementen en verordeningen geen andere straffen voorzien, kunnen inbreuken op artikel 3 van dit reglement, gepleegd door personen vanaf 16 jaar of door rechtspersonen, gesanctioneerd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie, namelijk een administratieve geldboete. De houder van het zakelijk recht-verhuurder van de woning is verantwoordelijk.

Artikel 7: inwerkingtreding

De verordening verplicht CA werd voorwaardelijk goedgekeurd door de Vlaamse minister bevoegd voor wonen op 14 maart 2022 en treedt na goedkeuring door de gemeenteraad in werking op 1 januari 2023.

Artikel 8: afschrift

§1. Een afschrift van dit reglement wordt ter kennisgeving overgemaakt aan de Vlaamse minister van wonen.

§2. Conform artikel 119 Nieuwe Gemeentewet wordt een afschrift van dit reglement toegezonden aan de bestendige deputatie van de provincieraad binnen 48 uren en aan de heer procureur des Konings van het gerechtelijk arrondissement Limburg, evenals aan de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Tongeren en van de politierechtbank Genk. Er wordt ook een elektronisch exemplaar overgemaakt aan de referentiemagistraat GAS.

Artikel 9: bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt zoals voorgeschreven in de artikelen 285 t.e.m. 288 Decreet Lokaal Bestuur.