REGLEMENT VERPLICHT CONFORMITEITSATTEST VOOR HUURWONINGEN

Vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing van 16 november 2026 en bekendgemaakt op de gemeentelijke website op 19 november 2026 (van toepassing vanaf 1 januari 2027).

Artikel 1: Doelstelling
Elke woning in Vlaanderen moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021. De conformiteit van een huurwoning kan blijken uit een conformiteitsattest.

Dit reglement bepaalt welke woningen in gemeente Jabbeke dienen te beschikken over een conformiteitsattest.

Met het verplicht stellen van het conformiteitsattest wil het gemeentebestuur de kwaliteit van de huurwoningen op haar grondgebied verbeteren.

Artikel 2: Definities
Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak en het beheer van het gemeentelijk register van huurwoningen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 4°.

2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: (a) een aangetekend schrijven, (b) een afgifte tegen ontvangstbewijs, of (c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

3° Conformiteitsattest: een attest zoals vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

4° Conformiteitsonderzoek: het onderzoek zoals vermeld in artikel 3.4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

5° Hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft, zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 21° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

6° Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een woning, zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

7° Huurwoning: iedere woning die verhuurd, te huur aangeboden of ter beschikking gesteld wordt.

8° Register: het gemeentelijk register van huurwoningen met een kadastraal bouwjaar tot 1940 die verhuurd, te huur aangeboden of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats, zoals bedoeld in artikel 2, 5°, die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest.

9° Vlaams Loket Woningkwaliteit, afgekort VLOK : het digitaal dossieropvolgingssysteem dat ter beschikking staat van het agentschap, de Vlaamse steden en gemeenten en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor het bijhouden van gegevens die verzameld worden in het kader van de procedures, vermeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en boek 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en voor het beheer en het automatiseren van de processen, vermeld in boek 3 van de voormelde codex en boek 3 van voormelde besluit zoals omschreven in artikel 1.2, 144° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals omschreven in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3: Toepassingsgebied
§1. Met ingang vanaf 1 januari 2027 moet elke woning op het grondgebied van de gemeente Jabbeke met een kadastraal bouwjaar tot 1940, die nieuw verhuurd, te huur aangeboden of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats, over een geldig conformiteitsattest beschikken, vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd, te huur aangeboden of ter beschikking gesteld wordt, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring, te-huur-aanbieding of terbeschikkingstelling.

§2. Als eerste dag van de verhuring of terbeschikkingstelling wordt de datum van ondertekening van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstellingsovereenkomst beschouwd.

§3. Als eerste dag van de te-huur-aanbieding wordt beschouwd de eerste dag waarop publiciteit wordt gemaakt voor de te-huur-aanbieding. In de publiciteit dient vermeld te worden dat de woning beschikt over een geldig conformiteitsattest.

Artikel 4: Aanvraag
Het verzoek voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek wordt ingediend door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt, te huur of ter beschikking stelt.

De aanvraag wordt ondertekend en met een beveiligde zending ingediend bij de burgemeester.

Artikel 5: Gemeentelijk register
§1. De gemeente maakt een register op van woningen met een kadastraal bouwjaar tot 1940 die verhuurd, te huur aangeboden of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats, en niet beschikken over een geldig conformiteitsattest.

§2. Het register bevat minstens volgende elementen:
- Adres van de woning;
- Identificatiegegevens van de verhuurder/houder van het zakelijk recht;
- Datum van de start van de verhuring, huur of terbeschikkingstelling;
- Ondernomen stappen door de administratie

§3. De opname van de huurwoning in het register kan gebeuren op basis van volgende indicatoren:

1° kwalificatie als huurwoning:
- Door inlichtingen ingewonnen bij de provincie;
- Het aanbieden als 'te huur';
- Door inlichtingen ingewonnen bij de houder van het zakelijk recht;
- Door inlichtingen ingewonnen bij de FOD Financiën;
- Inlichtingen die aan de administratie bezorgd worden;
- Andere indicaties die ter plaatse kunnen vastgesteld worden
- …

2° het niet beschikken over een geldig conformiteitsattest: op basis van de informatie die beschikbaar is in VLOK.

§4. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de opname in het register.

Artikel 6: Schrapping uit het gemeentelijk register
§ 1. Een woning wordt geschrapt uit het register als ze niet langer verhuurd, te huur aangeboden of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of als de woning beschikt over een geldig conformiteitsattest.

§2. De schrapping gebeurt ambtshalve bij de aflevering van het conformiteitsattest. In alle andere gevallen vraagt de houder van het zakelijk recht de schrapping aan.

§3. Voor de schrapping uit het register richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via een beveiligde zending. Dit verzoek moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:
- de identiteit en het adres van de indiener;
- het adres van de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de redenen waarop men zich beroept om het verzoek tot schrapping in te dienen;
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning geschrapt mag worden uit het register.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

§4. Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§5. De administratie stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§6. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van het verzoek. Als de kennisgeving zoals vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§8. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning geschrapt uit het register.

§9. De datum van schrapping is de datum waarop het verzoek door de administratie werd ontvangen of, in geval van ambtshalve schrapping, de datum waarop het conformiteitsattest werd afgeleverd.

§10. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de kennisgeving van de beslissing tot weigering van schrapping, kan de houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar aantekenen tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een woning uit het register volgens de procedure, vermeld in artikel 6 §3. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het bezwaarschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van beslissing en/of kennisgeving wordt het bezwaar geacht te zijn aanvaard. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning geschrapt van het register.

Artikel 7: Vergoeding
§1. Voor de uitvoering, op verzoek, van een conformiteitsonderzoek met het oog op het bekomen van een conformiteitsattest is een vergoeding verschuldigd volgens het tarief vastgesteld in het gemeentelijk retributiereglement.

Het conformiteitsonderzoek, en het verzoek daartoe, verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3, artikel 3.6 en artikel 3.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Overeenkomstig artikel 3.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het verzoek ingediend door de natuurlijke persoon of rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt, te huur aanbiedt of ter beschikking stelt.

§2. De volgende gevallen worden altijd als een verzoek beschouwd:
- In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10; derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- In kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- In kader van een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 8: Handhaving
Voor de woningen die in het register zijn opgenomen en waarvoor, na aanmaning, geen aanvraag wordt ingediend voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek, zal de burgemeester op eigen initiatief een conformiteitsonderzoek opstarten in toepassing van artikel 3.6 en 3.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 9: Bekendmaking
Het reglement wordt bekendgemaakt volgens de bepalingen opgenomen in het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, titel 5, hoofdstuk 1, afdeling 2 betreffende de bekendmaking en inwerkingtreding, met vermelding van de datum waarop ze zijn aangenomen en de datum waarop ze via de webtoepassing worden bekendgemaakt.

Artikel 10: Inwerkingtreding
Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2027.