

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 3.4 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 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 1, deel 2, artikel 1.2., punt 156°).

Niet-zelfstandige woning of een kamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (vermeld in art. 1.3 §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Een kamerwoning: Elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten (vermeld in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021; art. 1.2, 67°).

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

Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning (vermeld in art. 1.3, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

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: Toepassingsgebied

§1. Voor alle zelfstandige woningen in Genk, As en Oudsbergen gebouwd vóór 1981 die verhuurd worden of te huur of ter beschikking worden gesteld als hoofdverblijfplaats, moet de houder van het zakelijk recht, (onder)verhuurder of ter beschikkingsteller een geldig CA kunnen voorleggen, volgens de gefaseerde invoering vermeld in artikel 4.

Bij verhuur moet het conformiteitsattest ten laatste aanwezig zijn op de dag dat de huurovereenkomst wordt ondertekend. Bij terbeschikkingstelling moet het conformiteitsattest ten laatste op de eerste dag van de terbeschikkingstelling beschikbaar zijn. In geval van te huurstelling moet het conformiteitsattest op de eerste dag van de te huurstelling aanwezig zijn.

§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.

§3. Voor alle kamerwoningen en kamers in Genk, As en Oudsbergen die verhuurd worden of te huur of ter beschikking worden gesteld als hoofdverblijfplaats, moet de houder zakelijk recht, (onder)verhuurder of ter beschikkingsteller een geldig CA kunnen voorleggen.

Bij verhuur moet het conformiteitsattest aanwezig zijn op de dag dat de huurovereenkomst wordt ondertekend (bij hernieuwing van de uitbatingsvergunning ten laatste op 1 januari 2030). Bij terbeschikkingstelling moet het conformiteitsattest ten laatste op de eerste dag van de terbeschikkingstelling beschikbaar zijn. In geval van te huurstelling moet het conformiteitsattest op de eerste dag van de te huurstelling aanwezig zijn.

Artikel 3: Gefaseerde invoering

§1. Deze verplichting wordt op basis van de leeftijd van de zelfstandige woning gefaseerd ingevoerd vanaf 2023, behalve voor kamerwoningen en kamers.

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

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	vanaf 1 januari 2035 verplicht CA voor alle sociale huurwoningen gebouwd vóór 1981 in eigendom van de woonmaatschappij		

§ 2. De verplichting wordt voor kamers en kamerwoningen ingevoerd bij de eerstvolgende aanvraag van een uitbatingsvergunning.

Artikel 4: Procedure en geldigheid

4.1. 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.

4.2. Geldigheidsduur

Het CA heeft een geldigheidsduur van 10 jaar voor alle zelfstandige woningen in Genk, As en Oudsbergen gebouwd vóór 1981 én de sociale huurwoningen in eigendom van de woonmaatschappij. Het CA heeft een geldigheidsduur van 5 jaar voor alle kamerwoningen en kamers bestemd als hoofdverblijfplaats in Genk.

4.3. Kostprijs

De kostprijs van het CA-onderzoek is vastgelegd door de stad/gemeente in een stedelijk/gemeentelijk retributiereglement.

Artikel 5: 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. In geval er meerdere verhuurders zijn, zijn deze hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de betaling van de gemeentelijke administratieve sanctie.

Artikel 6: Inwerkingtreding

Het reglement verplicht CA treedt na goedkeuring door de gemeenteraad in werking vanaf 1 januari 2025.

Het reglement verplicht CA goedgekeurd door de gemeenteraad op 24-05-2022 en door de minister voorwaardelijk op 14-03-2022 wordt met het huidige reglement opgeheven.

Artikel 7: Afschrift

§1. Een afschrift van dit reglement wordt voor voorafgaand advies overgemaakt aan de Vlaamse minister van wonen.

§2. Conform artikel 119 Nieuwe Gemeentewet wordt een afschrift van dit reglement overgemaakt aan de Bestendige Deputatie, de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Tongeren en de griffie van de politierechtbank Genk. Er wordt ook een elektronisch exemplaar overgemaakt aan de referentiemagistraat GAS.

Artikel 8: Bekendmaking

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