**Afsprakenkader over conformiteitsonderzoeken in woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname**

Tussen:

* het intergemeentelijk samenwerkingsverband Lokaal Woonbeleid (IGS)……………………………,
* de gemeente / de gemeenten ……………..,
* de woonmaatschappij ……………….. en
* de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen.
1. **Doelstelling**

Conform artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet elke woning, gelegen in het Vlaamse gewest, voldoen aan de minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Dit afsprakenkader gaat over de woningen die een woonmaatschappij inhuurt op de private huurmarkt. De woonmaatschappijen hebben een centrale rol binnen het streven naar meer betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen op de private huurmarkt. De kwaliteit van een woning is dan ook een belangrijk element tijdens de onderhandelingen met een eigenaar over een mogelijke inhuurname. Het is belangrijk dat de woonmaatschappij om deze onderhandelingen te kunnen afsluiten beschikt over een goede, onafhankelijke en objectieve inschatting van de kwaliteit van de aangeboden woning.

De intergemeentelijke samenwerkingsprojecten Lokaal Woonbeleid, de gemeenten en de Vlaamse overheid hebben een gedeelde bevoegdheid en verantwoordelijkheid in het woningkwaliteitsbeleid. Door de krachten te bundelen kan de woningkwaliteit op de huurmarkt aanzienlijk verbeteren. Daarom engageert het intergemeentelijk samenwerkingsproject zich ertoe systematisch en op korte termijn conformiteitsonderzoeken uit te voeren in de private huurwoningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij. De gemeente beslist op basis van de vaststellingen van het intergemeentelijk project over de afgifte van het conformiteitsattest. De woonmaatschappij verbindt er zich toe om systematisch conformiteitsonderzoeken aan te vragen voor de private huurwoningen die te huur worden aangeboden, enkel conform bevonden woningen te verhuren, de eigenaars te ondersteunen inzake woningkwaliteit en hen de weg te wijzen naar bestaande gemeentelijke en gewestelijke premiestelsels. De Vlaamse overheid zorgt tenslotte voor een omkadering afgestemd op de lokale behoeften, bijvoorbeeld door vormingen en bijscholingen te organiseren of mee te werken aan informatiesessies voor eigenaars-verhuurders.

1. **Engagementen woonmaatschappij**

De woonmaatschappij verbindt er zich toe aan het intergemeentelijk samenwerkingsproject een conformiteitsonderzoek aan te vragen voor:

*Afhankelijk van de lokale afspraken schrappen wat niet van toepassing is:*

□ elke woning die te huur wordt aangeboden met het oog op nieuwe inhuurname;

□ elke woning die te huur wordt aangeboden met het oog op nieuwe inhuurname, voor zover de woonmaatschappij er na een beperkt eigen plaatsbezoek in geïnteresseerd is;

Als er volgens de bevindingen van het intergemeentelijk project verbeterings- of herstellingswerken moeten worden uitgevoerd aan de aangeboden woning, wijst de woonmaatschappij de eigenaar op de bestaande gemeentelijke en gewestelijke premiestelsels en ondersteunt hem bij het doorlopen van de aanvraagprocedures.

De woonmaatschappij verhuurt alleen conforme woningen.

*Facultatief (afhankelijk van gemaakte afspraken, cf. engagementen IGS en stap 5A ):*

De woonmaatschappij bezorgt het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek en het conformiteitsattest aan de eigenaar.

*Facultatief (op te nemen in combinatie met het facultatieve engagement gemeente m.b.t. meldingen van manifest ondermaatse woningkwaliteit door een woonmaatschappij, cf. punt 4):*

Als de woonmaatschappij tijdens een eerste plaatsbezoek vaststelt dat de kwaliteit van een aangeboden woning manifest ondermaats is waardoor de woning niet in aanmerking komt voor verhuring via haar diensten, signaleert ze dit aan de gemeente. De woonmaatschappij informeert de eigenaar hierover vóór het eerste plaatsbezoek doorgaat.

De woonmaatschappij informeert de eigenaar over de maatregelen die de gemeente kan nemen als de woning op basis van het conformiteitsonderzoek niet-conform werd bevonden.

1. **Engagementen intergemeentelijk samenwerkingsverband Lokaal Woonbeleid (IGS)**

Het IGS verbindt er zich toe binnen …… dagen *(af te spreken, max. 15 werkdagen)* in te gaan op een aanvraag tot conformiteitsonderzoek van de woonmaatschappij. Het IGS maakt daartoe gebruik van het model van het “Technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen”, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering. Dat model is beschikbaar op:

<https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/conformiteitsonderzoek-en-technisch-verslag>

Het IGS geeft onmiddellijk, mondeling of via mail, feedback over de resultaten van het conformiteitsonderzoek. Het technisch verslag wordt uiterlijk …. dagen *(af te spreken, max.5 werkdagen)* na het conformiteitsonderzoek bezorgd aan de woonmaatschappij en de eigenaar.

*Facultatief:*

Als de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar werd bevonden, geeft het IGS in een bijlage aan het technisch verslag advies over de noodzakelijke verbeterings- en herstellingswerken.

Wanneer de eigenaar aan het IGS meedeelt dat de nodige werken zijn uitgevoerd, voert het IGS een hercontrole uit met inachtname van de termijnen vermeld in de eerste alinea.

Als het IGS bij een concrete aanvraag vaststelt dat ze geen conformiteitsonderzoek kan uitvoeren binnen de afgesproken termijn, verwittigt ze onmiddellijk de woonmaatschappij en Wonen in Vlaanderen (cf. contactgegevens in bijlage).

1. **Engagementen gemeente(n):**

Als de woning conform wordt bevonden, bezorgt de gemeente:

*Afhankelijk van de lokale afspraken schrappen wat niet van toepassing is:*

□ de woonmaatschappij gratis een conformiteitsattest, die het aan de eigenaar bezorgt.

□ de woonmaatschappij een conformiteitsattest, die het aan de eigenaar bezorgt. De kostprijs van het attest bedraagt …… euro.

□ de eigenaar gratis een conformiteitsattest. Een kopie wordt overgemaakt aan de woonmaatschappij.

De gemeente brengt het IGS en Wonen …………. *(regionale dienst van Wonen in Vlaanderen invullen)* via VLOK op de hoogte als er een conformiteitsattest wordt uitgereikt.

Als de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar werd bevonden en de eigenaar weigert om de nodige verbeterings- en herstellingswerken uit te voeren, start de gemeente de waarschuwingsprocedure of de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op.

*Facultatief:*

De meldingen van manifest ondermaatse woningkwaliteit (cf. punt 2), worden beschouwd als verzoeken vermeld in art. 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen. Dat betekent dat de waarschuwingsprocedure of de procedure tot ongeschikt – en onbewoonbaarverklaring wordt opgestart.

1. **Engagementen Wonen in Vlaanderen**

Het agentschap Wonen in Vlaanderen verbindt er zich toe de nodige vormings- en bijscholingsinitiatieven te nemen.

Volgende initiatieven worden op regelmatige basis genomen ten behoeve van medewerkers van het IGS, de woonmaatschappij en/of de gemeente(n):

• Kennismaking met woningkwaliteitsbewaking

• Basis over het technisch verslag en de minimale woningkwaliteitsnormen;

• Basis over de waarschuwingsprocedure en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;

Deze basis kan geïntegreerd zijn in de Dag van het Lokale Woonbeleid.

Bij nieuwe/wijzigende regelgeving onderneemt Wonen in Vlaanderen ook de nodige initiatieven om de medewerkers van betrokken partijen op te leiden. Dit kan via fysieke opleiding, webinar, of één op één opleiding.

Daarnaast zal de regionale dienst van Wonen in Vlaanderen eventuele nieuwe woningcontroleurs één (of meerdere) dag(en) laten meelopen met hun woningcontroleurs als opleiding op de werkvloer. Dit kan ook uitgerold worden als vervolmaking voor bestaande woningcontroleurs.

Voor administratieve medewerkers kan ook maatwerk voorzien worden wat betreft de opleiding VLOK (bv. kan dit gebeuren als er geen andere opleidingen in het vooruitzicht zijn).

De regionale dienst van Wonen in Vlaanderen zal daarnaast ook meewerken aan:

□ een gemeentelijke toelichtingsbrochure voor geïnteresseerde eigenaar-verhuurders.

□ andere, nl: ………………………..

1. **Procedure voor aanvraag en uitvoering conformiteitsonderzoek**

*Stap 1: Conformiteitsonderzoek aanvragen*

De woonmaatschappij neemt, conform de afspraken vermeld onder punt 2, contact op met het IGS met het oog op het controleren van de woningkwaliteit van een aangeboden woning. Ze doet dat door te mailen naar ………………… of telefonisch contact te nemen met ……………………

Volgende gegevens worden bij de aanvraag zeker meegedeeld:

* adres van de woning + indien nodig duidelijke omschrijving van de exacte locatie van de aangeboden woningentiteit;
* mogelijkheden om deze te bezichtigen. De woonmaatschappij beschikt over de sleutel van de woning of zorgt voor een afspraak met de eigenaar.
* contactgegevens van de eigenaar;

De contactpersonen van het IGS, de woonmaatschappij, de gemeente(n) en Wonen in Vlaanderen en hun coördinaten zijn terug te vinden in de bijlage bij dit afsprakenkader.

*Stap 2: Conformiteitsonderzoek inplannen*

Het IGS staat in voor het inplannen van het conformiteitsonderzoek:

* Conformiteitsonderzoek toewijzen aan een woningcontroleur;
* Contact opnemen met de woonmaatschappij teneinde een tijdstip voor het onderzoek ter plaatse vast te leggen;
* De woonmaatschappij informeren over tijdstip onderzoek.

*Stap 3: Conformiteitsonderzoek uitvoeren*

*Afhankelijk van de lokale afspraken schrappen wat niet van toepassing is:*

□ De woonmaatschappij is in principe aanwezig bij het conformiteitsonderzoek.

□ De woonmaatschappij is in principe niet aanwezig bij het conformiteitsonderzoek.

□ De aanwezigheid van de woonmaatschappij wordt per aanvraag bepaald.

Het IGS controleert of de aangeboden woning voldoet aan de minimale gewestelijke woningkwaliteitsvereisten (Technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek te raadplegen op: <https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/conformiteitsonderzoek-en-technisch-verslag>

*Facultatief:*

Het IGS controleert daarnaast ook:

□ de stedenbouwkundige voorschriften op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de stedelijke verordening;

□ de aangepast- en toegankelijkheid van de woning (teneinde vast te stellen of de woning voldoet aan de voorwaarden van art. 4, §2 van het BVR van 2/02/2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders).

*Stap 4: Technisch verslag opstellen en de woonmaatschappij informeren over resultaat*

Het IGS maakt een technisch verslag op binnen de in punt 3 afgesproken termijn.

*Facultatief:*

Als de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar is, geeft het IGS in een bijlage aan het verslag advies over de noodzakelijke herstellings- en verbeteringswerken.

Het verslag wordt, desgevallend samen met de bijlage, bezorgd aan de contactpersoon van de woonmaatschappij, aan de gemeente en aan de eigenaar.

*Stap 5A: Procedure als de woning in orde is*

De gemeente bezorgt:

*Afhankelijk van de lokale afspraken schrappen wat niet van toepassing is:*

□ de woonmaatschappij gratis een conformiteitsattest, die het aan de eigenaar bezorgt.

□ de woonmaatschappij een conformiteitsattest, die een kopie aan de eigenaar bezorgt. De woonmaatschappij betaalt een vergoeding van … euro per conformiteitsattest.

□ de eigenaar gratis een conformiteitsattest. Een kopie wordt overgemaakt aan de woonmaatschappij.

De gemeente / het IGS brengt Wonen …………. *(regionale dienst van Wonen in Vlaanderen)* op de hoogte als een conformiteitsattest wordt uitgereikt.

*Stap 5B: Procedure als de woning niet in orde is*

*Afhankelijk van de lokale afspraken:*

□ Het IGS bezorgt het technisch verslag met de bijlage aan de eigenaar en dringt in een begeleidend schrijven aan op een (snel) herstel. In dat schrijven wordt gewezen op 1) de bestaande gemeentelijke en gewestelijke premiestelsels, waarover meer informatie kan verkregen worden via *het IGS / de gemeente / de woonmaatschappij*, 2) de mogelijkheid om nadien een conformiteitsattest te krijgen (al dan niet gratis) en 3) desgevallend bijkomende vereiste keuringsattesten voor de gas- en/of elektrische installatie.

Het IGS bezorgt een kopie van dat schrijven, van het technisch verslag en van de bijlage aan de contactpersoon van gemeente en woonmaatschappij.

Het IGS voert een hercontrole ter plaatse uit zodra de eigenaar meedeelt dat hij de nodige werken heeft uitgevoerd. *of:* het IGS deelt in het begeleidend schrijven meteen een datum voor hercontrole mee.

*Afhankelijk van de lokale afspraken:*

□ De woonmaatschappij is in principe steeds aanwezig bij de hercontrole.

□ De woonmaatschappij is in principe niet aanwezig bij de hercontrole.

□ De aanwezigheid van de woonmaatschappij wordt per aanvraag bepaald.

Het IGS bezorgt het resultaat van de hercontrole aan de eigenaar, de gemeente en aan de contactpersoon van de woonmaatschappij.

Als uit de hercontrole blijkt dat de woning in orde is, wordt de procedure afgesproken in stap 5A gevolgd.

Als uit de hercontrole blijkt dat de woning nog steeds niet voldoet en de eigenaar toont de bereidheid om de (resterende) gebreken snel weg te werken, wordt een nieuwe hercontrole gepland.

Indien de eigenaar geen bereidheid toont om de nodige werken uit te voeren, start de gemeente de waarschuwingsprocedure of de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op.

□ De woonmaatschappij bespreekt het technisch verslag, desgevallend met bijlage, met de eigenaar en maakt duidelijk dat de nodige werken moeten worden uitgevoerd alvorens de woning in huur kan worden genomen.

De woonmaatschappij verwittigt het IGS zodra de werken zijn uitgevoerd. Het IGS voert een hercontrole uit en brengt de contactpersoon van de woonmaatschappij op de hoogte van het resultaat.

Als uit de hercontrole blijkt dat de woning in orde is, wordt de procedure afgesproken in stap 5A gevolgd.

Als uit de hercontrole blijkt dat de woning nog steeds niet voldoet en de eigenaar toont de bereidheid om de (resterende) werken snel uit te voeren, wordt een nieuwe hercontrole gepland.

Als de onderhandelingen afspringen zonder dat de nodige werken werden uitgevoerd, verwittigt de woonmaatschappij de gemeente. In dat geval start de gemeente de waarschuwingsprocedure of de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op.

1. **Facultatief: conformiteitsonderzoeken in woningen die al tot het patrimonium van de woonmaatschappij behoren**

□ Periodiek (bvb. X-aantal per jaar);

□ Op vraag van de woonmaatschappij (bvb. systematisch bij vertrek van een huurder);

□ Plaatsgebonden (bvb. de woningen gelegen in bepaalde appartementsgebouwen of wijken).

□ Andere afspraak, namelijk …

1. **Inwerkingtreding, verval en evaluatie**

**Het afsprakenkader kan van start gaan na ondertekening door alle betrokken partijen en door de minister.**

Dit afsprakenkader vervangt alle voorgaande afsprakenkaders over conformiteitsonderzoeken in woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname, waartoe de ondertekenende partijen zich eerder hebben verbonden.

Dit afsprakenkader treedt in werking op ………………...

Als een gemeente uit het IGS stapt, vervalt het afsprakenkader t.a.v. die gemeente.

Op vraag van één van de ondertekenende partijen kan er steeds een evaluatie van het afsprakenkader gebeuren en kan het afsprakenkader op basis daarvan waar nodig inhoudelijk worden bijgestuurd.

1. **Ondertekening**

Voor het IGS:

Voor de woonmaatschappij:

Voor de gemeente:

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed:

Matthias Diependaele

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed