

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Dit document is digitaal ondertekend door

Voor eensluidend uittreksel

Julie De Clerck
voorzitter gemeenteraad

Ethel Van den Wijngaert
algemeen directeur

GR/2024/090

Zitting van 29/05/2024

Aanwezig: Julie De Clerck, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, schepenen
Jan Fonderie, Guido Vaganée, Eddy Michiels, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Wim Van der Donckt,
Hilde Smets, Geert Teughels, Pascal Vercammen, Karl Theerens, Marcel Claes, Sofie Crauwels, Hilde De
Ruysscher, Veerle Stephani, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Frans Uytterhoeven, Rudi Withaegels, gemeenteraadsleden

Financiën - Retributiereglement conformiteitsonderzoek woningkwaliteit **01/06/2024-2025: Vaststelling**

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Het bewaken van de minimale woningkwaliteit en het bevorderen van de woningkwaliteit is één van de speerpunten van het Vlaamse en lokaal woonbeleid om het recht op wonen te realiseren.

Hiervoor zijn verschillende instrumenten ter beschikking.

Via een conformiteitsattest kan een verhuurder met redelijke zekerheid aantonen dat de huurwoning voldoet aan de wettelijke minimumkwaliteitsnormen. In het verleden heeft de gemeenteraad reeds het 'retributiereglement conformiteitsattest woningen 2020 en 2021-2025' goedgekeurd. Doordat het Decreet van 21/04/2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wijzigt vanaf 01/06/2024 het kader voor de gemeente voor het vragen van een vergoeding (retributie) voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Hierdoor dient een nieuw retributiereglement goed gekeurd te worden.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het 'retributiereglement uitvoering conformiteitsonderzoek woningkwaliteit' goed te keuren.

Voorgeschiedenis

- 11/02/2009: De oprichting van de interlokale vereniging Wonen langs Dijle en Nete met als doel het gemeentelijk woonbeleid te ondersteunen, waaronder de werking rond woonkwaliteit.
- 12/07/2013: Vanaf deze datum moet de burgemeester bij besluit de (inter-/gemeentelijke) woningcontroleurs aanwijzen die bevoegd zijn om de conformiteitsonderzoeken uit te voeren.
- 11/08/2013: Vanaf deze datum gebeurt het opheffen van een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsbesluit door afgifte van een conformiteitsattest.
- 18/12/2019: Goedkeuring door de gemeenteraad van het retributiereglement conformiteitsattest woningen 2020.
- 27/01/2021: Goedkeuring door de gemeenteraad van het retributiereglement conformiteitsattest woningen 2021-2025.

Feiten en context

Het bewaken van de minimale woningkwaliteit en het bevorderen van de woningkwaliteit is één van de speerpunten van het Vlaamse en lokale woonbeleid om het recht op wonen te realiseren. Hiervoor zijn verschillende instrumenten ter beschikking.

Een conformiteitsattest is een officiële verklaring dat de woongelegenheid voldoet aan de wettelijke minimumkwaliteitsnormen, bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, afgeleverd door de burgemeester.

Indien een conformiteitsattest wordt afgeleverd op verzoek van de aanvrager kan de gemeente een vergoeding vragen voor de behandeling van de aanvraag die het karakter van een retributie heeft.

Juridische grond

- Decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
- Decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur.
- Decreet van 29/03/2019 tot wijziging van het decreet van 22/12/1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13/12/2013.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24/05/2021 betreffende de woningkwaliteitsbewaking
- Ministerieel besluit van 07/03/2016 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning voor de gemeente Berlaar, Bonheiden, Duffel en Putte.
- Ministerieel besluit van 06/09/2017 tot vrijstelling van de burgemeester van Sint-Katelijne-Waver van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door het Decreet van 21/04/2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 08/12/2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid.
- Besluit van de burgemeester van 26/04/2021 over de aanstelling controleurs conformiteitsattesten.

Argumentatie

Door het Decreet van 21/04/2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wijzigt vanaf 01/06/2024 het kader voor de gemeente voor het vragen van een vergoeding (retributie) voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamerwoning is dit een vergoeding per kamer. De gemeente mag geen vergoeding aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dit zorgt ervoor dat er:

- voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren;
- aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

De houder van het zakelijk recht zal dus enkel een vergoeding moeten betalen bij hercontroles en bij zijn aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest. De gemeente kan, binnen de grenzen bepaald door het nieuwe artikel 3.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en op basis van objectieve gronden, de gevallen bepalen waarin ze een retributie vraagt voor de uitvoering van conformiteitsonderzoeken en in welke gevallen niet. De gemeente wil geen retributie aanrekenen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek indien:

- De woongelegenheid kwaliteitsvol bewoond kan worden;
- De woongelegenheid bijdraagt aan het creëren van het betaalbaarder maken van de private huurmarkt.

Van zodra een woning een gebrek van categorie II of III heeft kan er geen conformiteitsattest worden afgeleverd. Ook bij 7 gebreken van categorie I (kleine of lichte gebreken) zal er geen conformiteitsattest kunnen afgeleverd worden en kan er ook niet gesproken worden van kwaliteitsvol wonen. Dus bij 6 of minder gebreken van categorie I kan er een conformiteitsattest worden afgeleverd. De gemeente is van oordeel dat in geval van een woning die 4 of meer van deze lichte gebreken vertoont, je niet kan spreken over kwaliteitsvol wonen. Om de eigenaars van deze woningen te stimuleren om zoveel mogelijk van de lichte gebreken weg te werken, is een conformiteitsonderzoek en -attest betreffende een woning met minder dan 4 gebreken van categorie I gratis.

Het betaalbaarder maken van de private huurmarkt kan door het stimuleren van verhuur via woonmaatschappijen. Voor de woonmaatschappij is het belangrijk om voldoende woningen op de private huurmarkt betaalbaar te kunnen inhuren om op die manier ook voldoende betaalbare woningen te kunnen verhuren. Vooraleer de woonmaatschappij een huurovereenkomst afsluit met de verhuurder, wordt een conformiteitsattest aangevraagd. De gemeente wil verhuurders stimuleren om hun woning te verhuren via een woonmaatschappij en zo een bijdrage te leveren aan het betaalbaar maken van de private huurmarkt. Een conformiteitsonderzoek dat de woonmaatschappij aanvraagt, zal om deze reden geen aanleiding geven tot het opleggen van een retributie.

Voor de andere gevallen zal een conformiteitsonderzoek en -attest betalend zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de maximumbedragen vermeld in artikel 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 08/12/2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid, dat bepaalt:

De vergoeding, vermeld in artikel 3.3/1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bedraagt maximaal 200 euro per onderzochte woning en is in ieder geval beperkt tot de werkelijke kosten. Dat bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op

In januari 2025 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013).

De gemeente kiest ervoor om de bedragen te beperken tot € 90,00:

- Voor alle zelfstandige woningen die niet van het nultarief genieten;
- Voor alle kamerwoningen die niet van het nultarief genieten, vermeerderd met € 15,00 per kamer, met een maximum van € 1.775,00 per gebouw.

De bedragen van de retributie in het nieuwe reglement conformiteitsonderzoek woningkwaliteit blijven onveranderd ten opzichte van het goedgekeurde 'retributiereglement conformiteitsattest woningen 2021-2025'.

Stemming

Met 15 stemmen voor (Julie De Clerck, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, Jan Fonderie, Eddy Michiels, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Hilde Smets, Pascal Vercammen, Sofie Crauwels, Veerle Stephani), 6 onthoudingen (Guido Vaganée, Wim Van der Donckt, Geert Teughels, Karl Theerens, Marcel Claes, Hilde De Ruyscher)

Besluit:

Artikel 1 - Het retributiereglement conformiteitsattesten woningen 2021-2025, goedgekeurd in de gemeenteraad van 27/01/2021, wordt opgeheven.

Artikel 2 - Stelt het retributiereglement uitvoering conformiteitsonderzoek woningkwaliteit vast als volgt:

Artikel 1.

Vanaf 01/06/2024 wordt een retributie gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er wordt een retributie gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- *In het 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;*
- *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.*

Artikel 2.

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek.

Artikel 3.

De retributie wordt aangerekend na de uitvoering van het conformiteitsonderzoek. De retributie moet betaald worden binnen de 30 dagen na ontvangst van het stuk door middel van storting op het rekeningnummer vermeld in het schrijven van het lokaal bestuur.

Artikel 4.

Het bedrag van de retributie voor het uitvoeren een conformiteitsonderzoek wordt vastgesteld als volgt:

- *Gratis (€ 0,00)*
Indien de zelfstandige woning of kamerwoning minder dan 4 gebreken heeft van

categorie I;

Indien een woonmaatschappij als bedoeld in Boek 4, Deel I, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een conformiteitsonderzoek aanvraagt.

- *Betalend (€ 90,00)*

Voor alle andere zelfstandige woningen;

Voor alle andere kamerwoningen, vermeerderd met € 15,00 per kamer, met een maximum van € 1.775,00 per gebouw.

De bedragen in euro, vermeld in dit artikel, worden jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op 01/01/2025 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013).

Artikel 5.

Bij gebrek aan betaling van de retributie kan het bedrag ingevorderd worden overeenkomstig artikel 177 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 3 - Dit besluit en retributiereglement treden in werking op 01/06/2024 en gelden tot 31/12/2025.

Artikel 4 - Maakt dit besluit en retributiereglement bekend aan de toezichthoudende overheid, overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur.

Artikel 5 - Maakt dit besluit en retributiereglement bekend, overeenkomstig de artikelen 285 en 286 van het Decreet over het lokaal bestuur en dit treedt in werking, overeenkomstig de artikelen 287 en 288 van het Decreet over het lokaal bestuur.