

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 21 december 2020
Ruimte - Omgeving

19 **2020_GR_00383** **Retributies 2021-2025 - Retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten en de beperkte geldigheid - Aanpassing - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Vincent Vanhumbecq, Voorzitter; de heer Steven Swiggers, Burgemeester; de heer Jozef Verdeyen, Eerste schepen; mevrouw Karin Jiroflée, Tweede schepen; de heer Tom Van der Auwera, Derde schepen; de heer Nico Bogaerts, Vierde schepen; mevrouw Ilse Fillet, BCSD-voorzitter-schepen; de heer Dieter Vanbesien; de heer Luc De Bie; de heer Frank Vannetelbosch; de heer Bert Francois; de heer Bernard Lemaitre; mevrouw Annelotte Van Meldert; mevrouw Brigitte Mouligneau; de heer Jo Vandesande; de heer Marc Vermynen; mevrouw Marian Ursi; de heer Nick Van Avondt; de heer Pascal Vandenhout; de heer Tim Timmermans; mevrouw Veva Daniels; mevrouw Orpha Delbeke; mevrouw Annik Olbrechts; de heer Luc Van Rillaer, Algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context Voorgeschiedenis

Besluit van de gemeenteraad van 19 december 2016 over de verderzetting van het intergemeentelijk woonproject 'Wonen tussen Dijle en Velp' en de goedkeuring van de subsidieaanvraag 2017-2019 ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Besluit van de gemeenteraad van 25 maart 2019 over de goedkeuring van de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten- beperking geldigheidsduur.

Besluit van de gemeenteraad van 23 september 2019 over de ontbinding van de intergemeentelijke vereniging 'Wonen tussen Dijle en Velp' op 1 januari 2020 en de doorstart van een nieuw intergemeentelijk woonproject 'Wonen aan de Dijle Zuid' voor de subsidieperiode die loopt van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025.

Ministerieel besluit van Vlaams minister van Matthias Diependaele van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke woonprojecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.

Gemeenteraadbeslissing van 16 december 2019 over de goedkeuring van het retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten.

Besluit van de burgemeester tot aanwijzing van woningcontroleurs voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in het kader van aanvragen tot aflevering van een conformiteitsattest of tot opheffing van een besluit ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

Feiten en context

De Vlaamse regering ondersteunt de gemeenten met een Vlaamse subsidie in hun regisseursrol Dit met het oog op de realisatie van de drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor het lokaal woonbeleid:

- De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden.
- De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.
- De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.

Het activiteitenpakket van het project bevat minstens de verplichte activiteiten vermeld in het BVR van 16 november 2018 voor de realisatie van de Vlaamse beleidsprioriteiten. De gemeente Haacht heeft opnieuw een aantal aanvullende activiteiten herbevestigd zoals o.a. de beperking geldigheidsduur van conformiteitsattesten (AA 2_3) en krijgt daarvoor een aanvullende subsidie.

De gemeente geeft toestemming aan de woningcontroleurs/technisch adviseurs van het intergemeentelijk woonproject om ambtshalve een onderzoek uit te voeren in woningen met een sterk vermoeden van woningkwaliteitsgebreken.

Het intergemeentelijke samenwerkingsverband 'Wonen aan de Dijle Zuid' zet in op de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.

De aanvullende activiteit 2_2 stelt dat de gemeente krachtens artikel 6, eerste lid, 1° van de Vlaamse Wooncode een verordening vaststelt waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties en de verordening toegepast wordt.

De aanvullende activiteit 2_3 stelt dat de gemeente de geldigheidsduur van conformiteitsattesten beperkt, krachtens artikel 10, eerste lid, 5° van de Vlaamse Wooncode.

De aanvullende activiteit 2_7 stelt dat een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor actief in de gemeente wordt gesloten. Aanvragen en conformiteitsonderzoeken worden uitgevoerd met het oog op de inhuurneming van woningen en kamers door het sociaal verhuurkantoor.

Het optimalisatiedecreet van 20 maart 2019 en het BVR van 24 mei 2019. Het optimalisatiedecreet en het besluit treden in werking vanaf 1 januari 2021 en de huidige wegging met strafpunten zal plaatsmaken voor een indeling van de gebreken in drie categorieën:

- Categorie I: "kleine gebreken" die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken,
- Categorie II: "ernstige gebreken" die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. De woning is ongeschikt,

- Categorie III: ernstige gebreken die "mensonwaardige omstandigheden" veroorzaken of die een "direct gevaar" vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. De woning is ongeschikt en onbewoonbaar.

De gewestelijke ambtenaar adviseert bij:

- aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II de woning ongeschikt te verklaren;
- bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III de woning onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren.

Een conformiteitsattest is normaal 10 jaar geldig. Een woning met meerdere kleine gebreken of met vocht schade kan voor de bewoner erg hinderlijk zijn en de schade kan in de volgende jaren uitbreiden wanneer niet het noodzakelijke herstel gebeurt. Een beperking van de geldigheidsduur aan de hand van objectieve criteria zoals het aantal gebreken van categorie I wordt vastgelegd.

1) Twee reglementen worden samengevoegd (GR 25/03/2019 en GR 16/12/2019)

2) Naar aanleiding van de inwerkingtreding van nieuwe wetgeving vanaf 01/01/2021 treden volgende wijzigingen in voege:

- Het strafpuntensysteem wordt vervangen door een systeem met drie categorieën.
- Als gevolg hiervan dienen ook de bepalingen van de geldigheidsduur te worden aangepast.
- De tarieven voor de aflevering van een CA-attest worden verhoogd volgens de wettelijk toegelaten normen.

Argumentatie

In het huidige retributiereglement van 16 december 2019 op de afgifte van conformiteitsattesten is de geldigheidsduur gebaseerd op het huidige puntensysteem alsook in de verordening van 25 maart 2019 inzake de beperking van de geldigheidsduur. Vanaf 1 januari 2021 wordt niet meer gewerkt met een puntensysteem en is een nieuw reglement vereist voor de beperking van het conformiteitsattest.

Het is belangrijk om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken omdat de eigenaars op korte termijn de kwaliteit van hun huurwoning zouden opvolgen en de woning aanpassen aan de strenger wordende kwaliteitsnormen.

Bij sterk vermoeden van kwaliteitsgebreken, die een gevaar voor (openbare) veiligheid en of gezondheid betekenen, is het belangrijk dat er een onderzoeker ter plaatse komt. De woningcontroleur/technisch adviseur kan een brief versturen naar de huurder en verhuurder of hen telefonisch contacteren om een afspraak te maken. Ter plaatse wordt er informatie gegeven over de normen van de Vlaamse Wooncode en de aanwezige gebreken. Indien nodig kan een hercontrole plaatsvinden en kan een conformiteitsattest overhandigd worden.

Het is aangewezen om de afgifte van het conformiteitsattest gratis aan te bieden in volgende situaties:

- voor de afgifte voor woningen waarvoor de aanvrager een erkend sociaal verhuurkantoor is als toekomstige of effectieve onderverhuurder;
- voor de afgifte na ambtshalve uitvoering van een onderzoek bij sterk vermoeden van gevaar voor (openbare) veiligheid en gezondheid (in het kader van proactief handelen);
- voor de afgifte in het kader van een verplichting opgelegd door de gemeente;
- voor de afgifte na vrijwillige aanvraag van de verhuurder.

Naast het billijke effect en de beloning voor de verhuurder die de woning conform maakt, is het een gelegenheid om het conformiteitsattest te promoten bij verhuurders. Het attest kan een belangrijk instrument zijn om de woningkwaliteit te verbeteren op het grondgebied van de gemeente.

Binnen het afsprakenkader met het sociaal verhuurkantoor is de gemeente het engagement aangegaan om gratis een conformiteitsattest af te leveren bij nieuwe inhuurnames, mits voldaan is aan de voorwaarden. Een conformiteitsattest is na uitreiking 10 jaar geldig. Bij kwaliteitsonderzoek zijn in de woning vaak vochtproblemen aanwezig en deze kunnen voor de gezondheid van de bewoners een gevaar betekenen. Wanneer de oorzaak niet aangepakt wordt, vergroot in de loop van de jaren de schade. Bij nieuwe huur is vochtschade vaak tijdelijk weggewerkt door verfraaiingswerken. Voor die specifieke gebreken is een beperkte geldigheid van het conformiteitsattest aangewezen.

Juridische grond

Artikel 173 van de Grondwet;

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikelen 5, 6 tot en met 11, 15, 20, 20bis en 20ter;

Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft;

Besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, in het bijzonder het uitreiken van een conformiteitsattest en de maximale vergoeding voor de afgifte;

Ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen;

Artikel 40, §3 van het decreet lokaal bestuur: De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen, waaronder de gemeentelijke belasting- en retributiereglementen, vast;

Artikel 41, tweede lid, 14^o van het decreet lokaal bestuur: De bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan, is niet delegeerbaar naar het college van burgemeester en schepenen;

Wet van 13 april 2019 tot invoering van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen;

Besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking;

Vlaamse Codex Wonen 2021;

Besluit van de Vlaamse regering van 25 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Regelgeving: bevoegdheid

DLB

Stemming op het besluit

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

Artikel 1

Het reglement wordt als volgt aangepast en opnieuw goedgekeurd :

Definities

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities gehanteerd:

Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. De bestemming kan worden afgeleid uit de vergunde of vergund geachte toestand en het feitelijk gebruik op het moment van het conformiteitsonderzoek; zoals omschreven in artikel 1.3. §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Conformiteitsattest: Als de woning met toepassing van artikel 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen conform wordt bevonden, willigt de burgemeester de aanvraag in, en levert hij een conformiteitsattest af, samen met een afschrift van het technisch verslag; als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 1°, en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid; zoals omschreven in artikel 3.6. §1. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Conformiteitsonderzoek: Art. 3.3. De Vlaamse Regering bepaalt de criteria en de procedure om vast stellen of een woning voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, §2 en §3, eerste en tweede lid. Ze kan ook de wijze bepalen waarop de mogelijkheid om eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassings-werkzaamheden te verhelpen, beoordeeld wordt.

Woningcontroleur:

1. 1°de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap Wonen Vlaanderen aanwijst;
2. 2° de personen die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst;
3. 3° de ambtenaren die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

Artikel 2

Vanaf 1 januari 2021 wordt een vergoeding gevraagd voor de behandeling van het conformiteitsattest.

Artikel 3

Het bedrag van de vergoeding wordt vastgesteld op de maximale tarieven overeenkomstig de geldende regelgeving:

- voor een zelfstandige woning: 90,00 euro;
- voor een kamerwoning: 90,00 euro verhoogd met 15 euro per kamer vanaf de 6e kamer, met een maximum van 1775 euro per gebouw.

De gemeente levert in volgende situaties het attest gratis af:

- voor woningen waarvoor de aanvrager een erkend sociaal verhuurkantoor is als toekomstige of effectieve onderverhuurder;
- voor de afgifte op eigen initiatief van de gemeente;

- na ambtshalve uitvoering van een onderzoek bij sterk vermoeden van kwaliteitsproblemen;
- na vrijwillige aanvraag van de verhuurder;
- bij verplichting opgelegd door de gemeente.

Artikel 4

In volgende situaties wordt er op eigen initiatief of na ambtshalve uitvoering van een onderzoek **geen** conformiteitsattest afgeleverd:

- wanneer er vochtschade en/of schimmel algemeen aanwezig is.

Artikel 5

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsattest.

Artikel 6

De retributie wordt betaald bij de aflevering van het conformiteitsattest.

Artikel 7

Beperkingsgronden

- De geldigheidsduur van een conformiteitsattest wordt beperkt tot 5 jaar wanneer er in het technisch verslag in de categorie 1 "klein gebrek", 2 gebreken worden vastgesteld.
- De geldigheidsduur van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 3 jaar wanneer er in het technisch verslag in de categorie "klein gebrek" 3 gebreken of meer worden vastgesteld.
- De geldigheid van het conformiteitsattest wordt beperkt tot 1 jaar wanneer er in het technisch verslag in de categorie 1 "klein gebrek" minstens 1 gebrek onder de noemer vochtschade wordt vastgesteld.

Artikel 8

De gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2019 over de goedkeuring van het retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten wordt opgeheven op 1 januari 2021.

Artikel 9

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021 en vervangt de verordening van 25 maart 2019 inzake het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest.

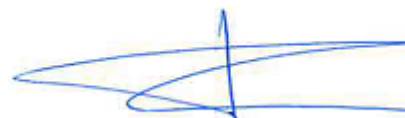
Artikel 10

De geldigheidsduur van conformiteitsattesten, afgeleverd voor de inwerkingtreding van dit reglement, blijft ongewijzigd.

Namens de Gemeenteraad



Algemeen Directeur
Luc Van Rillaer



Voorzitter
Vincent Vanhumbeek