

## Gemeenteraad

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 25 juni 2018  
Omgeving - Ruimtelijke ordening

---

**1**      **2018\_GR\_00172**      **Wonen - Retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten - Vernieuwing - Goedkeuring**

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

mevrouw Karin Jiroflée, Voorzitter; de heer Steven Swiggers, Burgemeester; de heer Tom Van der Auwera, Eerste schepen; de heer Paul De Troyer, Tweede schepen; de heer Mark Feyaerts, Derde schepen; de heer Nico Bogaerts, Vierde schepen; de heer Dieter Vanbesien, Vijfde schepen; de heer Jos Verdeyen; de heer Luc De Bie; de heer Frank Vannetelbosch; de heer Bert Francois; mevrouw Hilde Maenen; de heer Bernard Lemaitre; de heer Marc Verbelen; de heer Alexandre Heyligen; mevrouw Anne Buedts; de heer Jim Verschooten; de heer Roger Colin; mevrouw Nathalie Andries; mevrouw Marina Van Steenweghen; mevrouw Kim Maes; de heer Luc Van Rillaer, Algemeen directeur

#### Zijn eveneens aanwezig:

mevrouw Ilse Fillet, OCMW-voorzitter-schepen

#### Afwezig:

de heer Eric Persoons, Adjunct-Algemeen directeur

#### Verontschuldigd:

de heer Paul Jacobs; de heer Edmond Fillet

### Beschrijving

---

#### Argumentatie

IGO stelt voor om een nieuw retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten goed te keuren.

Het bestaande retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten voorziet enkel een uitzondering voor het gratis afleveren van een conformiteitsattest voor woningen die aan een Sociaal Verhuurkantoor verhuurd worden.

#### IGO stelt voor om de gratis aflevering uit te breiden naar:

- voor de afgifte voor woningen waarvoor de aanvrager een erkend sociaal verhuurkantoor is als toekomstige of effectieve onderverhuurder.
- voor de afgifte op eigen initiatief van de gemeente;
- 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 op vrijwillige aanvraag van de verhuurder;
- voor de afgifte in het kader van een verplichting opgelegd door de gemeente.

Nieuw ontwerpreglement in bijlage.

Indien het college akkoord gaat met het nieuw reglement, zal dit geagendeerd worden op de volgende gemeenteraad.

## **Stemming op het besluit**

---

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt de aanpassing van het retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten, zoals voorgesteld door IGO, goed.

## **Bijlagen**

---

1. Ontwerpreglement\_Retributiereglementopdeafgiftevanconformiteitsattesten.docx

# Retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten

## 1. Aanleiding

De huidige subsidieperiode van het IGS 'Wonen tussen Dijle en Velp' loopt vanaf 1 april 2017 tot en met 31 december 2019. De gemeente heeft een engagementsverklaring onderschreven om de genoemde doelstellingen te realiseren.

Het bestaande Retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten voorziet enkel een uitzondering voor het gratis afleveren van een conformiteitsattest voor woningen die aan een Sociaal Verhuurkantoor verhuurd worden. De proactieve aanpak, het afleveren op eigen initiatief en de verplichting dient mee opgenomen te worden in het retributiereglement van de gemeente.

## 2. Motivering/juridische gronden

Het gemeentedecreet;

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

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

Het 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; zoals laatst gewijzigd;

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

Het besluit van de gemeenteraad van 14 december 2015 betreffende het retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten;

Het besluit van de gemeenteraad van Haacht op 19 december 2016 om het Intergemeentelijk Woonproject Lokaal Woonbeleid 'Wonen tussen Dijle en Velp' verder te zetten en de subsidieaanvraag 2017-2019 ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid goed te keuren;

De goedkeuring via een ministerieel besluit op 27 februari 2017 door Vlaams minister, Liesbeth Homans, van de Subsidieaanvraag voor het intergemeentelijk project 'Wonen tussen Dijle en Velp' ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;

De goedkeuring van 8 december 2017 van minister Homans van het Afsprakenkader over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het Sociaal Verhuurkantoor met het oog op nieuwe inhuurname;

Het Besluit van de burgemeester van 1 juni 2017 tot aanwijzing van een woningcontroleur voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in het kader van aanvragen tot aflevering van een conformiteitsattest of tot opheffing van een besluit ongeschikt- en onbewoonbaarheid;

## 3. Feiten en context

Bovenvermeld subsidiedossier voor IGS 'Wonen tussen Dijle en Velp' is een 2<sup>de</sup> werkingsjaar ingegaan op 1 april 2018;

De aanvullende activiteit 2.1 stelt dat de gemeente op eigen initiatief conformiteitsattesten aflevert na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 5, § 4 van de Vlaamse Wooncode;

De aanvullende activiteit 2.2 stelt dat de gemeente krachtens artikel 6, eerste lid, 1<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> van de Vlaamse Wooncode;

De aanvullende activiteit 2.7 stelt dat de gemeente vooronderzoeken uitvoert bij vermoedens (ambtshalve, proactief, niet na klacht) en dat ze de administratieve procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de administratieve procedure overbewoning toepast;

De aanvullende activiteit 2.13 stelt dat de gemeente enkel premies uitreikt voor woningen die na werken conform blijken en waarvoor een conformiteitsattest kan worden afgeleverd (en geeft dus geen premies meer voor niet-conforme woningen);

De bekrachtiging van het college van burgemeester en schepenen van 8 maart 2018:

- dat de gemeente een conformiteitsattest verplicht stelt voordat een goedkeuring voor een stedenbouwkundige vergunning voor de opsplitsing van een woning wordt toegekend en bij de verhuur van een pand waar meerdere niet-gezinsleden worden ingeschreven;
- dat de gemeente de geldigheid van een conformiteitsattest beperkt tot 5 jaar wanneer alle gebreken op een technisch verslag tezamen 12 punten scoren en er vochtschade algemeen aanwezig is;
- dat de gemeente toestemming geeft aan de technisch adviseurs van het IGS om ambtshalve een onderzoek uit te voeren in woningen met een sterk vermoeden van woningkwaliteitsgebreken;
- dat de gemeente de beslissing neemt om in de toekomst enkel een gemeentelijke premie uit te reiken voor woningen die na de werken conform zijn en dat ze de noodzakelijke stappen in die zin zet;

Het afleveren van een conformiteitsattest kan op eigen initiatief na een vooronderzoek waarbij de gebreken niet ernstig zijn en advies van Wonen-Vlaanderen niet nodig is. In dezelfde lijn van de beperking van de geldigheid in bepaalde situaties kunnen uitzonderingen toegestaan worden. Zeker wanneer:

- er te veel gebreken zijn om van een conforme woning te spreken;
- wanneer gebreken een gevaar voor de gezondheid betekenen en weinig strafpunten op het technisch verslag krijgen;
- of wanneer het aanvragen van een keuringsattest (wat betreft o.a. elektriciteit, gas, brandveiligheid) de twijfel over conformiteit kan wegnemen.

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 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 op eigen initiatief overhandigd worden;

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

- op eigen initiatief van de gemeente;
- na ambtshalve uitvoering van onderzoek bij sterk vermoeden van kwaliteitsproblemen;
- bij verplichting opgelegd door de gemeente;
- 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;

Dakisolatie is tegen 2020 en dubbele beglazing is tegen 2023 verplicht;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

## **Besluit**

### Artikel 1:

Er wordt een retributie geheven voor het afleveren van een conformiteitsattest.

### Artikel 2:

1. Het bedrag van de retributie wordt vastgesteld op de maximale tarieven overeenkomstig de geldende regelgeving:
  - voor een zelfstandige woning: 62,50 euro;
  - voor een kamerwoning: 62,50 euro verhoogd met 12,50 euro per kamer vanaf de 6<sup>de</sup> kamer, met een maximum van 1250,00 euro per gebouw.
2. De gemeente levert in volgende situaties het attest gratis af:
  - voor de afgifte voor woningen waarvoor de aanvrager een erkend sociaal verhuurkantoor is als toekomstige of effectieve onderverhuurder.
  - voor de afgifte op eigen initiatief van de gemeente;
  - 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 op vrijwillige aanvraag van de verhuurder;
  - voor de afgifte in het kader van een verplichting opgelegd door de gemeente.

### Artikel 3:

In volgende situaties wordt er op eigen initiatief geen conformiteitsattest afgeleverd:

- wanneer alle gebreken op een technisch verslag samen 12 punten of meer scoren;
- wanneer er vochtschade en/of schimmel algemeen aanwezig is;
- wanneer er niet voldaan is aan de verplichting van dakisolatie en dubbele beglazing;
- wanneer er grote twijfel is over de conformiteit van nutsvoorzieningen;
- wanneer de brandveiligheid niet verzekerd is bij wonen-in-meervoud.

Artikel 4:

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsattest.

Artikel 5:

De retributie wordt betaald bij de aflevering van het conformiteitsattest.

Artikel 6:

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2018.

De gemeenteraadsbeslissing van 14 december 2015 tot het vestigen van een retributie op de afgifte van conformiteitsattesten wordt opgeheven op 1 juli 2018.

Artikel 7:

Kopie van dit besluit wordt overgemaakt aan de hogere overheid en het IGS 'Wonen tussen Dijle en Velp'.

Namens de Gemeenteraad



Algemeen directeur  
Luc Van Rillaer



Voorzitter  
Karin Jiroflée