
Zitting van maandag 24 juni 2024

Aanwezig

Hendrik De Vleeschouwer, voorzitter van de gemeenteraad

Renaat Huysmans, burgemeester

Sonja Thielemans, Geert Van de Voorde, Bruno Keuleers, Ilse Rymenants, schepenen

Edward De Wit, Else Vanden Broeck, Dirk Hermans, Chris Reniers, Mathias Diricx, Hilde De Keersmaeker, David Hermans, Lena Ghysels, Ken Keuleers, Peggy Somers, Dirk Robberechts, Jan De Doncker, Hanne Lamberts-Van Assche, Raadsleden

Siebe Ruykens, algemeen directeur

Verontschuldigd

Jos Thomas, Ann Van Rompaey, Raadsleden

Retributiereglement voor de uitvoering van een gemeentelijk conformiteitsonderzoek - 1 juli 2024 tot en met 31 december 2025 - beslissing - 2024/GR/136

Aanleiding

De gemeente heft momenteel een retributie op het afleveren van een conformiteitsattest (2019/GR/293). Een conformiteitsattest (CA) toont aan dat een woning niet meer ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard en aldus voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de Vlaamse Codex Wonen.

Vanaf 1 juni 2024 zal de gemeente geen vergoeding meer kunnen vragen voor het afleveren van een attest, maar wel een vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek (besluit van 8 december 2023 van Vlaamse Regering).

Regelgeving

- Decreet Lokaal Bestuur, art. 56 §1 40 §3.
- Vlaamse Codex Wonen 2021.
- Beslissing van de Vlaamse Regering van 8 december 2023.
- Afsprakenkader van 3 september 2020 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuurname.
- GR beslissing van 2019 Toetreding tot de interlokale vereniging 'Woonwinkel KLM
- GR beslissing van 30 november 2020 tot beperking van de duurtijd van het conformiteitsattest.
- Gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2019 over het retributiereglement op het afleveren van conformiteitsattesten.

Feiten, context en argumentatie

Het afleveren van een conformiteitsattest is vanaf 1 juni 2024 volgens de gewijzigde regelgeving niet meer afhankelijk van de betaling van een vergoeding, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen. De nieuwe vergoeding gaat over het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken.

De gemeente dient daarom haar gemeentelijk reglement dat de vergoeding voor het CA regelt aan te passen aan de nieuwe regelgeving.

	2020	2021	2022	2023
Aantal afgeleverde CA's	1	3	5	3
Aantal vooronderzoeken op vraag eigenaar/verhuurder	0	0	0	0
Aantal hercontroles	10	3	5	5
Aantal controles woningen woonmaatschappij (WM)	0	0	0	0
Aantal besluiten bij WM	0	0	0	0

Conclusie cijfergegevens

Algemeen zijn er weinig controles in Kapelle-op-den-Bos. De afgelopen vier jaar is er geen conformiteitsonderzoek aangevraagd door de eigenaar-verhuurder. Ook werden er geen onderzoeken uitgevoerd in woningen van de woonmaatschappij. Het aantal afgeleverde CA's t.o.v. het aantal uitgevoerde hercontroles komt ongeveer overeen.

Volgens Provincie in cijfers waren in 2023 in totaal 1180 huurders, dit komt neer op 28,6% van de huishoudens.

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 vragen voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat er voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

In volgende situaties kan de gemeente vanaf 1 juni 2024 een vergoeding vragen:

- een melding van herstel als vermeld in artikel 3.10, derde lid; kortom voor het uitvoeren van een hercontrole binnen de waarschuwingsprocedure.
- het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid; kortom voor het uitvoeren van een vooronderzoek op vraag van de houder van het zakelijk recht of onderverhuurder.
- 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. kortom voor het uitvoeren van een hercontrole binnen de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

In volgende situaties kan de gemeente geen vergoeding vragen. Beide situaties gaan over een melding van slechte woningkwaliteit en vraag tot vooronderzoek door een belanghebbende:

- het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid;
- het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13.

De Vlaamse regering trekt in haar besluit van 8 december 2023 het maximale bedrag dat de gemeente mag aanrekenen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken op tot de werkelijke kostprijs, met een maximum van 200 euro en zal jaarlijks geïndexeerd worden en voor de eerste maal op 1 januari 2025.

Het lokaal bestuur kiest ervoor om enkel een vergoeding te vragen bij een tweede hercontrole. Het bedrag van de vergoeding verschilt niet van het bedrag in het voorgaande

reglement.

De hercontrole mag zich niet beperken tot het nakijken van de eerder vastgestelde gebreken. Er dient steeds een volwaardig conformiteitsonderzoek te gebeuren. Het controleonderzoek en het opmaken van een technisch verslag vereisen minstens zes werkuren, waardoor een minimale vergoeding van 62,5 euro gerechtvaardigd is als gedeeltelijke tussenkomst in de kosten.

De woonmaatschappijen zorgen voor de huisvesting voor een kwetsbare doelgroep en de terbeschikkingstelling van dergelijke woning mag niet afhangen van het al dan niet betalen van een vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. De huisvestingsmogelijkheden zijn immers beperkt. De woonmaatschappijen dienen bijgevolg geen retributie te voldoen omwille van het maatschappelijk en sociaal doel en de meerwaarde die zij leveren om verkrotting tegen te gaan.

De bouw, verhuur of verkoop van sociale woningen of kavels behoort niet (meer) tot de corebusiness van een lokaal bestuur, maar de regisseursrol om het aanbod aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen in de gemeente te vergroten wel.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Retributiereglement voor de uitvoering van een gemeentelijk conformiteitsonderzoek - 1 juli 2024 tot en met 31 december 2025

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

2° conformiteitsattest: het attest bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° hercontrole: indien na vooronderzoek blijkt dat de woning niet conform is wordt er opnieuw een controle uitgevoerd.

4° entiteit: is een deel van een pand en heeft volgende eigenschappen:

- een woonfunctie of niet-woonfunctie (bv. economische functie);
- valt al dan niet samen met het pand;
- is zelfstandig of niet zelfstandig.

5° 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;

6° technisch verslag: het verslag dat een woningcontroleur in het kader van een conformiteitsonderzoek opstelt aan de hand van de modellen, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, 132° Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

7° woningcontroleur: de persoon door de gemeente gemachtigd tot het uitvoeren van woningcontroles op het grondgebied van de gemeente en opmaak van technische verslagen in het kader van woningkwaliteit.

Artikel 2: Aanvraag conformiteitsonderzoek

De natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, kan een aanvraag voor een conformiteitsonderzoek indienen via een formulier dat ter beschikking wordt gesteld op de website van het lokaal bestuur.

Artikel 3: Toepassingsgebied vergoeding

Vanaf 1 juli 2024 wordt een vergoeding gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek bij hercontrole, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen.

§1. Er wordt een vergoeding gevraagd vanaf 1 juli 2024 voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- In 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.
- In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- 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

In de drie situaties zal pas vanaf de tweede hercontrole een vergoeding gevraagd worden.

§2. De houder van het zakelijk recht is vrijgesteld van de vergoeding vermeld in artikel 4 wanneer onderzoeken op basis van het afsprakenkader van 3 september 2020 gebeuren met het oog op een nieuwe inhuurname via de woonmaatschappij.

Artikel 4: Vergoedingsplichtige

De vergoeding is verschuldigd door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, zoals vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 5: Tarief

De vergoeding wordt vastgesteld op 62,50 euro per entiteit, met een maximum van 1.250 euro.

Een entiteit is een zelfstandige woning of een kamerwoning, waarbij bij een kamerwoning de vergoeding per kamer wordt aangerekend.

Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op 1 januari 2025 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van december 2023 (basisjaar 2013), zoals vervat in artikel 3.4, laatste lid Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 6: Inning

De retributie wordt contant geïnd tegen afgifte van een ontvangstbewijs, hetzij door overschrijving op rekeningnummer van het gemeentebestuur na ontvangst van een factuur. Na ontvangst van betaling zal het conformiteitsonderzoek definitief worden ingepland.

Bij elke nieuwe aanvraag onder het toepassingsgebied opgenomen onder artikel 2, is de vergoeding verschuldigd.

Bij niet-betaling wordt de vergoeding ingevorderd op basis van artikel 177 van het Decreet Lokaal Bestuur of via een procedure bij de burgerlijke rechtbank.

Artikel 7: Woningcontroleur

De technisch adviseur van de interlokale vereniging "Woonwinkel KLM" is voor de duur van

het woonproject gemachtigd tot opmaak van technische verslagen en adviezen en het voeren van een conformiteitsonderzoek.

Artikel 8: Toezichhoudende overheid

Het reglement wordt bekendgemaakt op de gemeentelijke website met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop ze op de webtoepassing is bekendgemaakt.

De toezichhoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking.

Artikel 9: Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad.

Het gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019 (Retributiereglement voor het afleveren van een conformiteitsattest - 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025) wordt opgeheven.

algemeen directeur,
Siebe Ruykens

voorzitter van de gemeenteraad,
Hendrik De Vleeschouwer

Voor éénsluitend afschrift,
Kapelle-op-den-Bos, 25 juni 2024

algemeen directeur,

voorzitter van de gemeenteraad,

Siebe Ruykens



Hendrik De Vleeschouwer

2024/GR/136