

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD
OPENBARE ZITTING van 20/06/2024

Aanwezig : **Veerle Haemers**, voorzitter; **Walter Vansteenkiste**, burgemeester; **Monique Van der Straeten, Christian Andries, Roger Mertens, Raf De Visscher, Vincent Jonckheere**, schepenen; **Didier Noltincx, Wies Herpol, Monique Froment, Erwin Ollivier, Mireille Van Acker, Marc Installé, Gil Vandevoorde, Driss Fadoul, Céline Mombeek, Carol Delers, Glenn Vincent**, raadsleden; **Audrey Monsieur**, algemeen directeur;

Verontschuldigd : **Sven Frankard, Dirk Vandervelden, Arlette De Ridder, Said Kheddoumi, Laura Deneve, Houda Khamal Arbit, Jan Dauchy**, raadsleden;

Titel	Retributiereglement vergoeding conformiteitsonderzoek
Dienst	Huisvesting
Stemming	Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen

Feiten en context

Vanaf 01/06/2024 kan een vergoeding gevraagd worden voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen. Het is vanaf dan niet meer mogelijk om een vergoeding te vragen voor de aanvraag (tot afgifte) van een conformiteitsattest (CA). 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	12	14	4	7
Aantal vooronderzoeken op vraag eigenaar/verhuurder	1	1	1	2
Aantal hercontroles	19	25	19	28
Aantal controles woningen woonmaatschappij (WM)	0	0	0	0
Aantal besluiten bij WM	0	0	0	0

Conclusie cijfergegevens: In Wemmel wordt ingezet op motivatie om samen met de eigenaar te zoeken naar een snelle oplossing om de huurwoning zo snel mogelijk opnieuw conform te maken. Het aantal hercontroles uitgevoerd in de gemeente op jaarbasis ligt in Wemmel het hoogst in verhouding tot de aangrenzende gemeenten binnen de provincie.

Volgens Provincie in cijfers waren in 2023 in totaal 2732 huurders in Wemmel, dit komt neer op 39,4% van de huishoudens.

De vergoeding kan vanaf 01/06/2024 gevraagd worden 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:
 voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren
 de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

In volgende situaties kan de gemeente vanaf 01/06/2024 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.

Vanaf 01/06/2024 kan de gemeente, in volgende situaties, 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 van de Vlaamse Codex Wonen;
 het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen.

De Vlaamse regering trekt in haar besluit van 08/12/2023 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 01/01/2025.

De werkelijke kostprijs van het conformiteitsonderzoek bedraagt meer dan het voorziene maximum van 200€ aangezien er altijd een volwaardig conformiteitsonderzoek gebeurt alvorens een conformiteitsattest kan afgeleverd worden. De hercontrole mag zich dus niet beperken tot het nakijken van de eerder vastgestelde gebreken. De personeelskost die verbonden is aan het uitvoeren (en verwerken) van het conformiteitsonderzoek omvat een gemiddelde tijdsduur van 6 uur per controle van de melding/aanvraag, de verplaatsing, de controle zelf tot het afleveren van het technisch verslag.

Op het Lokaal Woonoverleg van 5/03/2024 heeft de woonmaatschappij Providentia de vraag gesteld om voor hen een uitzondering in te voeren. Zij hebben de financiële draagkracht niet om voor al hun woningen een CA aan te vragen.

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.

Sinds 01/01/2024 kunnen lokale besturen geen beroep meer doen op financiering van de Vlaamse overheid voor de realisatie van de sociale woningen of kavels. Enkel de woonmaatschappijen hebben nog recht op Vlaamse subsidies omdat zij over de knowhow en ervaring beschikken.

Juridische gronden

- Decreet Lokaal Bestuur, art. 40 §3.
- Vlaamse Codex Wonen 2021.
- Beslissing van de Vlaamse Regering van 08/12/2023 betreffende de vergoeding van het conformiteitsonderzoek.



- Afsprakenkader van 03/09/2020 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuurname.
- De goedkeuring van de verderzetting van de deelname aan de interlokale vereniging "Woonwinkel Noord" en de goedkeuring van het subsidiedossier van Woonwinkel Noord door de gemeenteraad op 20/06/2019;
- Gemeenteraadsbeslissing van 19/12/2019 over het belastingreglement op aflevering van een conformiteitsattest.
- Het Collegebesluit van 14/05/2024.

Advies

/

Motivatie

/

Financiële gevolgen

Voor de jaren 2024-2026 wordt in het meerjarenplan op de budgetsleutel 0020-00-73160010 Aflevering conformiteitsattest jaarlijks € 500,00 voorzien.

Besluit

Enig artikel

De gemeenteraad keurt het retributiereglement tot vaststelling van de vergoeding voor een conformiteitsonderzoek goed.

Retributiereglement tot vaststelling van de vergoeding voor de uitvoering van een gemeentelijk conformiteitsonderzoek, op verzoek

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: Toepassingsgebied vergoeding



Vanaf 1 juni 2024 wordt een vergoeding gevraagd voor de uitvoering van een gemeentelijk conformiteitsonderzoek, 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 juni 2024 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.
- In het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- In het 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 en elke daaropvolgende 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 3: 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 4: Tarief

De vergoeding voor een conformiteitsonderzoek wordt vastgesteld op 200,00 euro per entiteit vanaf de tweede hercontrole en elke daaropvolgende hercontrole.

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 november 2023 (basisjaar 2013), zoals vervat in artikel 3.4, laatste lid Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 5: Inning

De inning van de vergoeding zal gebeuren na uitvoering vanaf de tweede hercontrole en elke daaropvolgende hercontrole.

Er zal aan de houder van het zakelijk recht een betalingsverzoek verzonden worden.

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 6. Inwerkingtreding

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

De gemeenteraadsbeslissing van 19 december 2019 wordt opgeheven.

Namens de gemeenteraad,

in opdracht:
de algemeen directeur
Audrey Monsieur

de voorzitter
Veerle Haemers

Voor eensluidend uittreksel
Wemmel, 3/7/2024,
in opdracht:
de algemeen directeur
Audrey Monsieur

de voorzitter
Veerle Haemers

