



Uittreksel gemeenteraad

ZITTING VAN 14 MEI 2024

Aanwezig:	Luc De boeck, voorzitter gemeenteraad Greet De bruyn, burgemeester Kristof Joos, Dirk Hoofd, Saadet Gülhan, Liesje Pauwels, Eddie Bormans, Tom Van Ranst, schepenen Bernadette Boeykens, Gil Van den Berghe, Hilde Cools, Danny Peeters, Wim Verheyden, Kevin Van Ranst, Eric Engels, Nicole Van Praet, Stefaan De Landtsheer, Elke Cuyt, Geert Mertens, Wiske Meskens, Roel Van Eetvelt, Francois De Clercq, Nancy Brys, Ivo Van Aken, gemeenteraadsleden Björn Caljon, algemeen directeur
Afwezig:	
Verontschuldigd	Leentje Van lent, Jurgen De Maeyer, Anky Daelemans, gemeenteraadsleden

Aanpassing gemeentelijke regelgeving woonkwaliteit: retributiereglement aanvraag conformiteitsattest

Wettelijk kader

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
- Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking;
- Ministerieel besluit van 26 november 2020 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning voor de gemeente Bornem;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 en wijzigingen;
- Besluit van de gemeenteraad van 12 januari 2021 met als titel 'Aanpassing gemeentelijke regelgeving woonkwaliteit: retributiereglement aanvraag conformiteitsattest';
- Besluit van de burgemeester van 21 mei 2021 over de aanstelling controleurs conformiteitsattesten.

Situering

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.

Vanaf 1 juni 2024 treedt er nieuwe wetgeving in werking.

De gemeente mag geen vergoeding meer aanrekenen voor het eerste conformiteitsattest in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

De retributies zelf wijzigingen niet en blijven gebaseerd op 3 verschillende categorieën. De categorieën zijn opgedeeld als volgt:

- Categorie I: lichte gebreken. Een beperkt aantal kleine gebreken geeft geen aanleiding tot ongeschiktheid. Vanaf 7 gebreken van categorie I wordt beschouwd als 1 gebrek van categorie II en zal de woning dus ongeschikt zijn.
- Categorie II: ernstige gebreken maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Vanaf een gebrek van categorie II is de woning ongeschikt en verhuren is strafbaar.
- Categorie III: ernstige gebreken met mensonwaardigheid of veiligheids- en gezondheidsrisico's. Vanaf een gebrek van categorie III is de woning naast ongeschikt ook onbewoonbaar. Verhuren is strafbaar.

Een conformiteitsattest is een officiële verklaring dat de woongegelegenheid voldoet aan de wettelijke minimumkwaliteitsnormen, bepaald in de Vlaamse Wooncode en het besluit van de

Vlaamse Regering van 24 mei 2018 inzake woningkwaliteitsbewaking, 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.

De basis gezondheidsindex in de indexatieformule wordt aangepast van basisjaar 2019 naar 2023.

Motivering

Door het Decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen wijzigt vanaf 1 juni 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 woongelegenheden kwaliteitsvol bewoond kan worden;
- De woongelegenheden 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 8 december 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 1 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.

Financiële aspecten

De financiële gevolgen zijn voorzien in het SMJP 2020 - 2025.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1:

Het retributiereglement met als titel 'Aanpassing gemeentelijke regelgeving woonkwaliteit: retributiereglement aanvraag conformiteitsattest', goedgekeurd in de gemeenteraad van 12 januari 2021, wordt opgeheven zodra het nieuwe retributiereglement van toepassing wordt.

Artikel 2:

Het retributiereglement met als titel 'Aanpassing gemeentelijke regelgeving woonkwaliteit: retributiereglement aanvraag conformiteitsattest' wordt vast gesteld als volgt:
Art.

1.
Vanaf 1 juni 2024 wordt een retributie gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3/1 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.

Art.

2.
De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek.

Art.

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.

Art.

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 1, 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 1 januari 2025 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013).

Art.

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 1 juni 2024 en gelden tot 31 december 2025.

Artikel 4:

Van dit besluit en retributiereglement wordt kennisgegeven aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 5:

Dit besluit en retributiereglement worden bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285 en 286 van het Decreet Lokaal Bestuur en treedt in werking overeenkomstig de artikelen 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Vastgesteld in zitting als vermeld.
(w.g.) Björn Caljon
algemeen directeur

(w.g.) Luc De boeck
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel:
Bornem, 15 mei 2024

[SIG01]

