

## UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE GEMEENTERAAD

---

Aanwezig:	Lili Stevens, Dirk Broes, Jos Hellemans: schepenen; Luc Van Houtven: voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst/toegevoegde schepenen; Luc Wuyts, Nora Bertels, Paul Wuyts, Staf Aerts, Marc Van der Linden, Rita Bellens, Dirk Verbist, Chris De Vos, Ivan Blauwhoff, Karin Meeus, Anne Ressler, Isabel Glorie, Kris De Smet, Ann Van Winkel, Lise Switsers, Guido Van Doninck, Benjamin Van Wijnendaele, Timmy Quick: raadsleden; Tim Op de Beeck: algemeen directeur
Verontschuldigd:	Theo Boel: schepen; Denis Raveschot: raadslid
Afwezig:	Sofie Joosen: burgemeester

Retributie op het afleveren van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen en kamerwoningen.

### MOTIVERING

#### Feiten en context

In het eerste jaar van elke bestuursperiode keurt de gemeenteraad nieuwe reglementen goed die gelden voor de komende zes jaar.

Het retributiereglement voor het afleveren van het conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen, goedgekeurd in de zitting van 14 december 2015 wordt om die reden vernieuwd.

Op 11 februari 2009 werd de interlokale vereniging Wonen langs Dijle en Nete opgericht met als doel het gemeentelijk woonbeleid te ondersteunen, waaronder de werking rond woonkwaliteit.

Op 2 mei 2012 keurde de gemeenteraad het gemeentelijk woonplan goed met daarin ook een specifieke deelvisie over woonkwaliteit.

Vanaf 11 augustus 2013 gebeurt het opheffen van een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsbesluit door afgifte van een conformiteitsattest.

Het bewaken van de minimale woningkwaliteit en het bevorderen van de woningkwaliteit is één van de speerpunten van het Vlaamse en lokaal woonbeleid om het recht op wonen te realiseren. Hiervoor zijn verschillende instrumenten ter beschikking.

Een conformiteitsattest is een officiële verklaring dat de woongelegenheid voldoet aan de wettelijke minimumkwaliteitsnormen, bepaald in de Vlaamse Wooncode.

De aanvraag geldt voor een zelfstandige woning of kamerwoning die verhuurd is of gaat worden als hoofdverblijfplaats.

De aanvrager is de (mede-)eigenaar/vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder (vb. een sociaal verhuurkantoor).

Indien een conformiteitsattest wordt verleend op vrijwillig verzoek van de aanvrager kan de gemeente een vergoeding vragen die het karakter van een retributie heeft.

## **Juridische grond**

Het artikel 173 van de grondwet.

Het artikel 40 §3 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Het decreet over de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013.

Het decreet op gemeentebelastingen en retributiereglementen van 30 mei 2008, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010.

Het besluit van de Vlaamse regering (afgekort BVR) houdende de bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren van 20 juli 2012.

Het decreet over de wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft van 29 maart 2013.

Het decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen betreft 10 maart 2017.

Het besluit van de Vlaamse regering (afgekort BVR) betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering op 16 mei 2014.

11 juli 2014: het besluit van de Vlaamse regering (afgekort BVR) over de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning van 11 juli 2014, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2012 houdende de bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Het besluit van de Vlaamse regering (afgekort BVR) betreffende de woningkwaliteitsbewaking van 24 mei 2019.

15 april 2019: het besluit van de burgemeester over de aanstelling controleurs conformiteitsattesten.

## **Argumentatie**

De financiële toestand van de gemeente.

De gemeentelijke overheid kiest voor een hernieuwde integrale en geïntegreerde aanpak rond woonkwaliteit. De retributie voor het afleveren van een conformiteitsattest maakt hiervan deel uit. De gemeente kan de retributie differentiëren op basis van objectieve gronden en wil eigenaars van woongelegenheden (zelfstandige woningen en kamerwoningen) geen retributie aanrekenen voor een conformiteitsattest indien:

- deze woongelegenheden een bijdrage levert aan kwaliteitsvol wonen;
- en/of het recht op wonen op de private woninghuurmarkt van kwetsbare doelgroepen helpt realiseren.

- 1) Onder kwaliteitsvol wonen verstaan we, binnen het gemeentelijk retributiereglement en het kader van woonkwaliteit en conformiteitsattesten, woongelegenheden die minder dan 9 strafpunten behalen.

De Vlaamse regelgeving voorziet 4 categorieën van strafpunten, naargelang hoe zwaar een gebrek weegt op de woonkwaliteit: 1, 3, 9 of 15 strafpunten. Vanaf 15 strafpunten is een woning niet meer conform de minimale kwaliteitseisen: ze is ongeschikt en/of onbewoonbaar.

1 en 3 strafpunten worden toegekend aan kleine, beperkte, lokale en minder ernstige gebreken. 9 strafpunten voor gebreken die de woonkwaliteit ernstig aantasten, maar waardoor enkel dit ene gebrek niet voldoende is om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Gebreken met 15 strafpunten worden door de Vlaamse overheid, ongeacht hun omvang, niet getolereerd: zo'n gebrek leidt steeds tot een ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring.

De gemeente is van oordeel dat ze niet meer van 'kwaliteitsvol wonen' kan spreken van zodra er één gebrek is met 9 strafpunten of bij een cumulatie van kleinere gebreken die

samen 9 strafpunten behalen. Daarom voorziet het retributiereglement enkel een vrijstelling van retributie bij aflevering van een conformiteitsattest met minder dan 9 strafpunten.

2) Betaalbaarder maken van de private woninghuurmarkt.

Wonen neemt een behoorlijk deel van het gezinsbudget in beslag. Uit studies van o.a. Steunpunt Wonen blijkt dat dit het meest problematische is op de private huurmarkt. Mensen met een slechte woonsituatie, geen woonzekerheid, beperkt inkomen, geen eigendom ... hebben nood aan een betaalbare woning die beantwoordt aan de minimale kwaliteitsnormen. Sociaal verhuurkantoren (SVK's) zorgen ervoor dat mensen die aan deze voorwaarden voldoen een gepaste betaalbare woning krijgen. De Vlaamse overheid heeft een erkenningskader dat zorgt voor de kwaliteitsgarantie van deze dienstverlening. Voor SVK's is het belangrijk om voldoende woningen op de private huurmarkt betaalbaar te kunnen inhuren om ze nadien onder te verhuren.

Het SVK-subsidiebesluit bepaalt in hoofdstuk 3, artikel 3 dat elke woning die een SVK inhuurt, moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld ter uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Vooraleer het SVK een hoofdhuurovereenkomst afsluit, vraagt deze een conformiteitsonderzoek aan bij Wonen-Vlaanderen of bij de betrokken gemeente, indien deze met de minister en het sociaal verhuurkantoor een afsprakenkader overeenkwam.

Het conformiteitsonderzoek wordt binnen de 15 werkdagen na aanvraagdatum uitgevoerd, zo niet mag het SVK de hoofdhuurovereenkomst toch afsluiten.

De gemeente wil verhuurders stimuleren om hun woning aan een erkend SVK te verhuren en zo een bijdrage te leveren aan het recht op wonen van bovenstaande doelgroep.

Indien een SVK een conformiteitsonderzoek bij Wonen-Vlaanderen aanvraagt, wordt dit gratis afgeleverd. Conform het gelijkheidsbeginsel zal de gemeente dit ook gratis afleveren, indien het SVK dit onderzoek bij de gemeente aanvraagt. Dit vereist een aangepast retributiereglement.

Voor alle andere woongelegenheden kiest de gemeente voor de maximale wettelijke retributie:

Het BVR van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen bepaalt in artikel 1 de definities (zelfstandige woning, kamerwoning) en in artikel 9 de vergoedingen:

“De vergoeding voor de afgifte van een conformiteitsattest door de burgemeester wordt vastgesteld door de gemeenteraad en bedraagt maximaal:

1. 62,50 euro voor een zelfstandige woning;
2. 62,50 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 12,50 euro per kamer, met een maximum van 1.250 euro per gebouw.”

Voormelde regeling geldt tot 31 december 2020.

Vanaf 1 januari 2021 gaan de tarieven omhoog zoals bepaald in artikel 8 van het BVR van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking. Het BVR van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking bepaalt in artikel 1 (met ingang van 1 januari 2021) de definities van zelfstandige woning en kamerwoning.

De vergoeding voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest door de burgemeester, wordt vastgesteld door de gemeenteraad en bedraagt maximaal:

1. 90 euro voor een zelfstandige woning;
2. 90 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15 euro per kamer, met een maximum van 1.775 euro per gebouw.

De bedragen in euro, zoals hierboven vermeld, worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex conform de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex november 2019.

De vergoeding voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest door de gewestelijk ambtenaar is gelijk aan het overeenkomstig maximumbedrag in het eerste lid, zoals geïndexeerd conform het tweede lid.

### **Financiële gevolgen**

De controles op woonkwaliteit voor het afleveren van de conformiteitsattesten worden uitgevoerd door personeelsleden van Igemo die uitvoerder is van de ondersteuning van het lokaal woonbeleid zoals bepaald door de interlokale vereniging Wonen langs Dijle & Nete. De personeels- en werkingskosten voor deze controles zijn inbegrepen in de gemeentelijke bijdrage aan deze interlokale vereniging.

Inkomsten uit de retributie voor het afleveren van een conformiteitsattest: dit betreft een beperkt aantal dossiers, zodat het vrijstellen van deze retributie in een deel van deze dossiers geen structurele invloed heeft op de gemeentelijke financiën.

## **BESLIST**

Stemresultaat: met eenparigheid van stemmen.

Onderstaand retributiereglement goed te keuren:

Retributie op het afleveren van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen en kamerwoningen.

### **Artikel 1: Heffingstermijn – omschrijving**

Met ingang van 1 januari 2020 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025 wordt een retributie gevestigd voor het afleveren van het conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen.

### **Artikel 2: Retributieplichtige**

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsattest.

### **Artikel 3: Tarieven**

Het bedrag van de retributie voor het afleveren van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen wordt als volgt vastgesteld:

- 1) 0 euro voor een woongelegenheden die voldoet aan de volgende twee voorwaarden:
  - niet ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard is op datum van aanvraag,
  - bij de controle minder dan 9 strafpunten behaalt, gemeenschappelijke delen inbegrepen.
- 2) 0 euro voor woningen waarvoor de aanvrager een erkend sociaal verhuurkantoor is als toekomstige of effectieve onderverhuurder.
- 3) In alle andere omstandigheden: de maximale tarieven, overeenkomstig de geldende regelgeving, zijnde artikel 9 van het BVR van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen en artikel 8 van het BVR van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

### **Artikel 4: Bekendmaking**

Dit besluit wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 tot en met 288 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

### **Artikel 5: Melding aan de toezichthoudende overheid**

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit besluit.

algemeen directeur  
(get) Tim Op de Beeck

voorzitter  
(get) Rita Bellens

Voor eensluidend uittreksel afgeleverd op 10 december 2019.



Tim Op de Beeck  
algemeen directeur



Rita Bellens  
voorzitter

