



Gemeenteraad

Besluit

Zitting van 5 februari 2019
Afdeling sociaal en vrije tijd - sociaal -
Beleidsadviseur wonen

Getekend door

19 Retributiereglement - afleveren conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen en kamerwoningen

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Ferdi Heylen, voorzitter; de heer Paul Verbeeck, burgemeester; de heer Bert Celis, schepen; mevrouw Griet Van Olmen, schepen; de heer Luc Luyten, schepen; de heer Paul Laurijssen, schepen; de heer Tom Covens, schepen; mevrouw Lien Du Four, schepen; de heer Leo Verelst, raadslid; mevrouw Ingrid Van Wunsel, raadslid; de heer Johan Van Dessel, raadslid; de heer Andre Marien, raadslid; mevrouw Inge Schoovaerts, raadslid; mevrouw Dorien Van Assche, raadslid; de heer Jan Verbraecken, raadslid; mevrouw Ymke Govaerts, raadslid; de heer Joris De Bondt, raadslid; mevrouw Julie Van Roey, raadslid; de heer Jonas Verwimp, raadslid; mevrouw Charlotte Op de Beeck, raadslid; de heer Jef De bruyn, raadslid; de heer Victor De Groof, raadslid; mevrouw Els Herremans, raadslid; mevrouw Manuela Verbist, raadslid; de heer Stijn Lemmens, raadslid; mevrouw Liesbeth Van Bouwel, raadslid; de heer Simon Kenens, raadslid; mevrouw Iris Mulkens, algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context

Op 1 januari 2019 is het Vlaams huurdecreet in werking getreden, waarin wordt bepaald dat de verhuurder verplicht is het goed in goede staat van onderhoud te leveren:

Art. 12 §1. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode, dat binnen 3 maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de verplichting, vermeld in het tweede lid.

Art. 12 §2. Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld.

Juridische grond

Decreet lokaal bestuur van 1 januari 2019, inzonderheid art. 40 §3.

De omzendbrief BB2011/01 van 10 juni 2011 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit, zoals gewijzigd.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woning, zoals gewijzigd, hierna kwaliteitsbesluit.

Argumentatie

Artikel 9 van het kwaliteitsbesluit: Dit bepaalt dat de vergoeding voor de afgifte van een conformiteitsattest door de burgemeester wordt vastgesteld door de gemeenteraad, rekening houdend met de daarin opgenomen maximumbedragen.

Aan de afgifte van een conformiteitsattest gaat steeds een conformiteitsonderzoek vooraf. Dit wordt uitgevoerd door een woningcontroleur die door de burgemeester wordt aangewezen, met een bijhorende administratieve verwerking. Hierdoor is het aangewezen om voor de afgifte van een conformiteitsattest een vergoeding vast te stellen.

Overeenkomstig artikel 3 van het besluit van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, komen alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, in aanmerking om verhuurd te worden door een sociaal verhuurkantoor, en dat een sociaal verhuurkantoor een conformiteitsonderzoek kan aanvragen voor het een hoofdhuurovereenkomst sluit met het oog op de onderverhuur van een woning of een kamer.

Het is aangewezen om enkel een vergoeding te vragen voor de afgifte van conformiteitsattesten waar expliciet om gevraagd wordt door de verhuurder zonder dat de verhuurder betrokken is in een procedure ongeschikt -/ onbewoonbaarverklaring. Er wordt afgezien van een vergoeding indien het lokaal bestuur ambtshalve een conformiteitsattest uitreikt (bv. indien op basis van een woningonderzoek in het kader van een procedure ongeschikt - /onbewoonbaarverklaring minder dan 15 strafpunten toegekend kunnen worden).

Het college vraagt aan de gemeenteraad het retributiereglement voor het afleveren van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen en kamerwoningen goed te keuren.

Stemming op het besluit

De gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

Artikel 1

Met ingang van 10 februari 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025 wordt een retributie gevestigd op de afgifte van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen en kamerwoningen, zoals gedefinieerd in het kwaliteitsbesluit, door de burgemeester.

Artikel 2

Volgende definities hanteert de Vlaamse Wooncode:

(Zelfstandige) woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Kamerwoning: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Artikel 3

De retributie is niet verschuldigd indien het conformiteitsattest wordt afgeleverd voor een woning:

- die nieuw ingehuurd wordt door het sociaal verhuurkantoor;
- waarvoor het lokaal bestuur ambtshalve een conformiteitsattest uitreikt.

Artikel 4

De retributie bedraagt:

- € 62,50 op de afgifte van een conformiteitsattest voor een zelfstandige woning;
- € 62,50 op de afgifte van een conformiteitsattest voor een kamerwoning, verhoogd met € 12,50 per kamer, met een maximum van € 1 250,00.

Artikel 5

De retributie is verschuldigd door de persoon die de afgifte van een conformiteitsattest vraagt.

Artikel 6

De retributie wordt betaald op het moment van de afgifte van het conformiteitsattest. Indien het conformiteitsattest wordt verzonden, moet de retributie 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.

Artikel 7

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikels 285 en 286 van het decreet lokaal bestuur en treedt in werking overeenkomstig artikels 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

algemeen directeur
Iris Mulkens

voorzitter
Ferdie Heylen

Voor eensluidend afschrift

algemeen directeur
Iris Mulkens

voorzitter
Ferdie Heylen