



BESLUIT
GEMEENTERAAD
DONDERDAG 26 NOVEMBER 2020

Aanwezig: Lieven Vernailen, voorzitter
Jo Fonck, burgemeester
Jan De Nul, Marnick Vaeyens, Yves De Smet, Alberic Sergooris,
Andy Depetter, Sofie Renders, schepenen
Marleen Van der Hoeven, Kristof Slagmulder, Simonne De Leeuw,
Christel De Bruecker, Geert Van Schelvergem, Ingrid Temmerman,
Geert Van Cauter, Joris Vercammen, Greta Verhoeven,
Hedwig Jacobs, Linda Van de Perre, Jan Vanbegin,
Okitokandjo Chancelvie, Sofie Depuydt, Johan Duyck,
Geert De Cock, Shahla Bagheri, Inge Ranschaert, raadsleden
Jimmy Geeraerts, algemeen directeur

Verontschuldigd/Afwezig: Danny Bourgeois, raadslid

Openbare zitting

20. Goedkeuring retributie op het behandelen van een aanvraag van een conformiteitsattest

Motivering

Aanleiding

Het recht op een behoorlijke huisvesting is een basisrecht voor iedereen.

Dit impliceert dat ieders woning

- van goede kwaliteit is
- in een behoorlijke woonomgeving ligt
- tegen een betaalbare prijs ter beschikking gesteld wordt.

Elke gemeente heeft de opdracht om te waken over de woonkwaliteit. Hiertoe heeft de Vlaamse Codex Wonen een aantal minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vastgelegd.

Het conformiteitsattest draagt er toe bij dat verhuurde en te huur aangeboden woningen ten minste voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen.

Het is een kwaliteitslabel dat de verhuurder kan voorleggen aan de huurder bij de start van de huurovereenkomst. Met de invoering van een conformiteitsattest kunnen we als lokaal bestuur proactief optreden op het vlak van woningkwaliteit en de strijd tegen huisjesmelkers opvoeren. Het is een signaal aan de burgers: hun welzijn en woonsituatie zijn voor ons bestuur belangrijk.

Argumentatie

Om de woonkwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren en om dit te kunnen handhaven, kiest het lokaal bestuur Denderleeuw ervoor om een conformiteitsattest verplicht te maken voor alle wooneenheden die verhuurd worden op haar grondgebied. Door het conformiteitsattest gefaseerd verplicht te maken voor alle verhuringen op grondgebied Denderleeuw, is het lokaal bestuur er zeker van dat na bepaalde tijd de woonkwaliteit van het woningpatrimonium kwalitatief in orde is.

Om deze actie uit te voeren, dienen er 4 reglementen opgesteld te worden.

- Een **verordening** verplicht conformiteitsattest bepaalt dat de woning conform moet zijn bij aanvang van het huurcontract.
Om het haalbaar en overzichtelijk te houden wordt gekozen voor een combinatie van nieuwe inhuurnemingen of tehuurstellingen en bouwjaar van de woningen. Men start met de oudste woningen, men kan veronderstellen dat deze op vlak van woonkwaliteit de meeste problemen zouden kunnen vertonen.
- In sommige gevallen is het wenselijk de **geldigheidsduur** van het conformiteitsattest te **beperken**.
Bij bepaalde gebreken kan immers verwacht worden dat de woning geen 10 jaar aan de woningkwaliteitsvereisten zal voldoen, terwijl er wel een conformiteitsattest voor die periode wordt afgeleverd (vb bij vochtproblemen). Door de geldigheidsduur te beperken in de tijd, is de eigenaar genoodzaakt zijn pand in goede staat te onderhouden en verbeteringswerken door te voeren.
- Binnen de regelgeving bedraagt de maximale kostprijs die kan aangerekend worden voor het behandelen van een aanvraag van een CA €90 per onderzoek.
Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan verhaald worden op de eigenaars middels een **retributie**.
Een aanvraag conformiteitsattest zal resulteren in een weigering of het afleveren van een conformiteitsattest.
- De gemeente wil de woningkwaliteit op de private huurmarkt verbeteren. Eigenaar-verhuurders die geen geldig conformiteitsbewijs hebben, zullen **belast** worden. Woningen die niet voldoen aan de minimale veiligheids- en comforteisen maken dat hun bewoners zijn gehuisvest in slechte omstandigheden. Dat heeft een negatieve invloed op hun welzijn. Mensen van wie het welzijn onder druk komt, hebben meer gezondheidsproblemen en hebben vaker nood aan begeleiding, ook van gemeentelijke diensten.
Met het verplicht conformiteitsattest willen we de eigenaar-verhuurder aanzetten de huurwoning in orde te brengen met de minimale veiligheid- en gezondheidsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Aan de invoering van het verplicht conformiteitsattest gaat een periode vooraf, waarbinnen huiseigenaars vrijwillig én gratis een conformiteitsattest kunnen aanvragen; en waarbinnen volop wordt ingezet op communicatie en sensibilisering van eigenaars.

De bestaande initiatiefrechten van huurder, eigenaar of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen blijven onverminderd bestaan.

Dit reglement behandelt het luik van de invoering van een retributie voor de aanvraag van een conformiteitsbewijs.

Regelgeving

Bevoegdheid

Decreet Lokaal bestuur, artikel 40 en 41

Juridische grond

Vlaamse Codex Wonen van 2021

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders

Besluit van de gemeenteraad van 26 oktober 2017 betreffende de retributie op invorderingskosten van niet-fiscale ontvangsten

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende de belasting op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende de beperking van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende het invoeren van het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

Financiële gevolgen

De ontvangsten van de retributie op het behandelen van een aanvraag van een conformiteitsattest wonen zijn voorzien in de MJP 2020-2025 met budgetsleutel BI 062900 AR 7004090 A10000
Opmaak van een woningkwaliteitsreglement met conformiteitsattesten om proactief op te treden en de strijd tegen huisjesmelkers op te voeren.

Stemming

Amendement Vlaams Belang : 45 euro ipv 90 euro.

12 ja-stemmen (Kristof Slagmulder, Christel De Bruecker, Geert Van Schelvergem, Ingrid Temmerman, Geert Van Cauter, Joris Vercammen, Greta Verhoeven, Hedwig Jacobs, Linda Van de Perre, Jan Vanbegin, Johan Duyck, Shahla Bagheri)

14 nee-stemmen (Lieven Vernailen, Jo Fonck, Jan De Nul, Marnick Vaeyens, Yves De Smet, Alberic Sergooris, Andy Depetter, Sofie Renders, Marleen Van der Hoeven, Simonne De Leeuw, Okitokandjo Chancelvie, Sofie Depuydt, Geert De Cock, Inge Ranschaert)
wordt het amendement niet aanvaard.

14 ja-stemmen (Lieven Vernailen, Jo Fonck, Jan De Nul, Marnick Vaeyens, Yves De Smet, Alberic Sergooris, Andy Depetter, Sofie Renders, Marleen Van der Hoeven, Simonne De Leeuw, Okitokandjo Chancelvie, Sofie Depuydt, Geert De Cock, Inge Ranschaert)
12 nee-stemmen (Kristof Slagmulder, Christel De Bruecker, Geert Van Schelvergem, Ingrid Temmerman, Geert Van Cauter, Joris Vercammen, Greta Verhoeven, Hedwig Jacobs, Linda Van de Perre, Jan Vanbegin, Johan Duyck, Shahla Bagheri)

Besluit

Artikel 1

Vanaf 1 januari 2022 wordt er een retributie gevestigd op het behandelen van een aanvraag van een conformiteitsattest wonen.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Conformiteitsattest: document waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de minimale normen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimten, waarbij een kamer dienst doet als huisvesting voor één of meerdere huurders
- Zelfstandige woningeenheid: een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid

Artikel 3

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsattest.

Artikel 4

De retributie bedraagt:

- Voor een zelfstandige wooneenheid: 90,00 euro/woningonderzoek
- Voor een kamerwoning: 90,00 euro/woningonderzoek, verhoogd met 15,00 euro per kamer met een maximum van 1755,00 euro

Artikel 5

Iedere natuurlijke of rechtspersoon (SHM, overheid of privé) die een wooneenheid of kamerwoning verhuurt volgens de regelgeving van het kaderbesluit sociale huur zijn vrijgesteld van de retributie.

Artikel 6

De retributie dient te worden betaald bij de aanvraag van het conformiteitsattest.

Artikel 7

Bij gebrek aan betaling zal de inningsprocedure worden toegepast zoals beschreven in het retributiereglement inzake invorderingen van niet-fiscale ontvangsten.

Artikel 8

Dit reglement wordt bekendgemaakt volgens de bepalingen van art. 285 en 286 van het decreet Lokaal bestuur (publicatie lijst, besluit en inhoud op webtoepassing).

De toezichthoudende overheid zal in kennis worden gesteld volgens de bepalingen van art. 330 van het decreet Lokaal bestuur.

Artikel 9

De gemeenteraad delegeert het vastleggen van de tarieven aan het college van burgemeester en schepenen.

Namens de gemeenteraad,

Jimmy Geeraerts
algemeen directeur

Lieven Vernailen
voorzitter

Voor eensluidend afschrift:

Jimmy Geeraerts
algemeen directeur

Lieven Vernailen
voorzitter

