

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 25 juni 2018

Aanwezig: Werner Mertens, voorzitter;
Dirk Claes, burgemeester;
Jelle Wouters, Christel Hendrix, Dirk Jacobs, Carine Goris, Nico Lodewijks, Gert Heylen, schepenen;
Patrick Vervoort, Wim Ivens, Frank Staes, André Van Aerschot, Nele Demuynck, Jeroen Janssens, Nele Devillé, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Kris Uytterhoeven, Ilse Michiels, Ingrid Van Steenberge, Nathalie Nouwen, Noëlla D'Hooghe, raadsleden;
An Craninckx, algemeen directeur;

Verontschuldigd: Marcel Van Goolen, Piet De Bruyn, Gunther Dereze, raadsleden;

11. Retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten - goedkeuring

Voorgeschiedenis

- De huidige subsidieperiode van het IGS 'Wonen tussen Dijle en Velp' loopt vanaf 1 april 2017 tot en met 31 december 2019. De gemeente heeft een engagementsverklaring onderschreven om de genoemde doelstellingen te realiseren.
- Het bestaande retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten voorziet enkel in een uitzondering voor het gratis afleveren van een conformiteitsattest voor woningen die aan een Sociaal Verhuurkantoor verhuurd worden. De proactieve aanpak, het afleveren op eigen initiatief en de verplichting dient mee opgenomen te worden in het retributiereglement van de gemeente.

Feiten en context

- Bovenvermeld subsidiedossier voor IGS 'Wonen tussen Dijle en Velp' is een tweede werkingsjaar ingegaan op 1 april 2018.
- De aanvullende activiteit 2.1 stelt dat de gemeente op eigen initiatief conformiteitsattesten aflevert na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 5, § 4 van de Vlaamse Wooncode.
- De aanvullende activiteit 2.2 stelt dat de gemeente krachtens artikel 6, eerste lid, 1° van de Vlaamse Wooncode een verordening vaststelt waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties en de verordening toegepast wordt.
- De aanvullende activiteit 2.7 stelt dat de gemeente vooronderzoeken uitvoert bij vermoedens (ambtshalve, proactief, niet na klacht) en dat ze de administratieve procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de administratieve procedure overbewoning toepast.
- De bekrachtiging van het college van burgemeester en schepenen van 12 maart 2018:
 - dat de gemeente een conformiteitsattest verplicht stelt voordat een goedkeuring voor een stedenbouwkundige vergunning voor de opsplitsing van een woning wordt toegekend en bij de verhuur van een pand waar meerdere niet-gezinsleden worden ingeschreven;
 - dat de gemeente een conformiteitsattest verplicht stelt voor inhuurname van een pand gelegen in een Kleinschalig Woongebied gedefinieerd door het Provinciaal RUP, in voege sinds 12 augustus 2015;
 - dat de gemeente een conformiteitsattest verplicht stelt voor woonwagens van het gemeentelijk residentieel woonwagenterrein (Nieuwebaan);
 - dat de gemeente toestemming geeft aan de technisch adviseurs van het IGS om ambtshalve een onderzoek uit te voeren in woningen met een sterk vermoeden van woningkwaliteitsgebreken.
- Het afleveren van een conformiteitsattest kan op eigen initiatief na een vooronderzoek waarbij de gebreken niet ernstig zijn en een advies van Wonen-Vlaanderen niet nodig is. In bepaalde situaties kunnen uitzonderingen toegestaan worden. Zeker wanneer:

- er te veel gebreken zijn om van een conforme woning te spreken;
- wanneer gebreken een gevaar voor de gezondheid betekenen en weinig strafpunten op het technisch verslag krijgen;
- of wanneer het aanvragen van een keuringsattest (wat betreft o.a. elektriciteit, gas, brandveiligheid) de twijfel over conformiteit kan wegnemen.
- Bij sterk vermoeden van kwaliteitsgebreken, die een gevaar voor (openbare) veiligheid en of gezondheid betekenen, is het belangrijk dat er een onderzoeker ter plaatse komt. De technisch adviseur kan een brief versturen naar de huurder en verhuurder of hen telefonisch contacteren om een afspraak te maken. Ter plaatse wordt er informatie gegeven over de normen van de Vlaamse Wooncode en de aanwezige gebreken. Indien nodig kan een hercontrole plaatsvinden en kan een conformiteitsattest op eigen initiatief overhandigd worden.
- Voor de afgifte van een conformiteitsattest is het aangewezen om de afgifte van het conformiteitsattest gratis aan te bieden in volgende situaties:
 - op eigen initiatief van de gemeente;
 - na ambtshalve uitvoering van onderzoek bij sterk vermoeden van kwaliteitsproblemen;
 - bij verplichting opgelegd door de gemeente;
 - na vrijwillige aanvraag van de verhuurder.
- Naast het gunstige effect en de beloning voor de verhuurder die de woning conform maakt, is het een gelegenheid om het conformiteitsattest te promoten bij verhuurders. Het attest kan een belangrijk instrument zijn om de woningkwaliteit te verbeteren op het grondgebied van de gemeente.
- Binnen het afsprakenkader met het Sociaal Verhuurkantoor is de gemeente het engagement aangegaan om gratis een conformiteitsattest af te leveren bij nieuwe inhuurnames, mits voldaan is aan de voorwaarden.
- Een conformiteitsattest is na uitreiking 10 jaar geldig.
- Dakisolatie is tegen 2020 en dubbele beglazing is tegen 2023 verplicht.

Juridische gronden

- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, inzonderheid artikel 42 en 43.
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 5, 6 tot en met 11, 15, 20, 20bis en 20ter.
- Het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, in het bijzonder het uitreiken van een conformiteitsattest en de maximale vergoeding voor de afgifte; zoals laatst gewijzigd.
- Het ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen.
- Het besluit van de gemeenteraad van 22 december 2016 om het Intergemeentelijk Woonproject Lokaal Woonbeleid 'Wonen tussen Dijle en Velp' verder te zetten en de subsidieaanvraag 2017-2019 ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid goed te keuren.
- De goedkeuring via een ministerieel besluit op 27 februari 2017 door Vlaams minister, Liesbeth Homans van de Subsidieaanvraag voor het intergemeentelijk project 'Wonen tussen Dijle en Velp' ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.
- Het besluit van de burgemeester van 7 augustus 2017 tot aanwijzing van een woningcontroleur voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in het kader van aanvragen tot aflevering van een conformiteitsattest of tot opheffing van een besluit ongeschikt- en onbewoonbaarheid.
- De goedkeuring op 8 december 2017 door Vlaams minister Liesbeth Homans van het Afsprakenkader over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het Sociaal Verhuurkantoor met het oog op een nieuwe inhuurname.

Besluit

Na beraadslaging,

22 stemmen voor: Dirk Claes, Jelle Wouters, Christel Hendrix, Dirk Jacobs, Carine Goris, Nico Lodewijks, Patrick Vervoort, Wim Ivens, Frank Staes, André Van Aerschot, Nele Demuyndt, Jeroen Janssens, Nele Devillé, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Kris Uytterhoeven, Ilse Michiels, Ingrid Van Steenberge, Nathalie Nouwen, Noëlla D'Hooghe en Werner Mertens

Artikel 1:

Er wordt een retributie geheven op de afgifte van een conformiteitsattest.

Artikel 2:

Het bedrag van de retributie wordt vastgesteld op de maximale tarieven overeenkomstig de geldende regelgeving, met name:

- voor een zelfstandige woning: 62,50 euro;
- voor een kamerwoning: 62,50 euro verhoogd met 12,50 euro per kamer vanaf de 6de kamer, met een maximum van 1250,00 euro per gebouw.

De gemeente levert in volgende situaties het attest gratis af:

- voor de afgifte voor woningen waarvoor de aanvrager een erkend sociaal verhuurkantoor is als toekomstige of effectieve onderverhuurder;
- voor de afgifte op eigen initiatief van de gemeente;
- voor de afgifte na ambtshalve uitvoering van een onderzoek bij sterk vermoeden van gevaar voor (openbare) veiligheid en gezondheid (in het kader van proactief handelen);
- voor de afgifte op vrijwillige aanvraag van de verhuurder;
- voor de afgifte in het kader van een verplichting opgelegd door de gemeente;.

Artikel 3:

In volgende situaties wordt er op eigen initiatief geen conformiteitsattest afgeleverd:

- wanneer alle gebreken op een technisch verslag tezamen 12 punten of meer scoren;
- wanneer er vochtschade en/of schimmel algemeen aanwezig is;
- wanneer er niet voldaan is aan de verplichting van dakisolatie en dubbele beglazing;
- wanneer er grote twijfel is over de conformiteit van nutsvoorzieningen;
- wanneer de brandveiligheid niet verzekerd is bij wonen-in-meervoud.

Artikel 4:

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsattest.

Artikel 5:

De retributie wordt betaald bij de afgifte van het conformiteitsattest. De retributie dient op het eerste verzoek betaald te worden. Bij gebrek aan betaling in der minne zal de retributie ingevorderd worden via dwangbevel overeenkomstig artikel 94 van het gemeentedecreet of via gerechtelijke weg.

Artikel 6:

Dit reglement treedt in werking op 25 juli 2018.

Artikel 7:

De gemeenteraadsbeslissing van 21.december 2009 tot het vestigen van een retributie op de afgifte van conformiteitsattesten wordt opgeheven op 25 juli 2018.

Aldus gedaan in bovenvermelde zitting.

(getekend)
An Craninckx
algemeen directeur

(getekend)
Werner Mertens
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel, afgeleverd op 28 juni 2018.



An Craninckx
algemeen directeur



Werner Mertens
voorzitter

