

Retributie op het afleveren van conformiteitsattesten woningen voor de aanslagjaren 2016 tot 2019.

HISTORIEK

- 11/2/2009 – De oprichting van de interlokale vereniging Wonen langs Dijle en Nete met als doel het gemeentelijk woonbeleid te ondersteunen, waaronder de werking rond woonkwaliteit.
- 22/05/2012 – Goedkeuring van het gemeentelijk woonplan door de gemeenteraad, met daarin een ook een specifieke deelvisie over woonkwaliteit.
- 11/8/2013 - Vanaf deze datum gebeurt het opheffen van een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsbesluit door afgifte van een conformiteitsattest.

JURIDISCHE GROND

- 15/7/1997 – Het decreet over de Vlaamse Wooncode, zoals laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, waaronder titel III, hoofdstuk II en III; (onder andere artikel 7 e.v.)
- 6/7/2001 – Het decreet van over de intergemeentelijke samenwerking;
- 15/7/2005 – Het Gemeentedecreet, zoals nadien gewijzigd;
- 30/5/2008 – Decreet op gemeentebelastingen en retributiereglementen, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010.1/6/2012 – Het decreet over de beveiliging van woningen door optische rookmelders, zoals gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013;
- 20/7/2012 - Besluit van de Vlaamse Regering houdende de bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren
- 29/3/2013 – Het decreet over de wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (het integratiedecreet);
- 12/7/2013 – Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. (integratiebesluit); gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering op 16 mei 2014.
- 11/7/2014 – Het besluit van de Vlaamse Regering over de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, 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.
- 3/09/2015 (Berlaar) - Besluit van de burgemeester over de aanstelling controleurs conformiteitsattesten

FEITEN – CONTEXT – ARGUMENTATIE

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

De aanvraag geldt voor een woning 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 conformiteitsattesten wordt verleend op vrijwillig verzoek van de aanvrager kan de gemeente een vergoeding vragen die het karakter van een retributie heeft.

Artikel 8 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat het verzoek wordt ingediend bij de burgemeester van de gemeente waarin de woning ligt, door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

De burgemeester beslist binnen de 60 dagen na het verzoek over de afgifte. Bij weigering of het uitblijven van een beslissing kan de verzoeker binnen de 30 dagen een conformiteitsonderzoek aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar, die in dat geval zelf het conformiteitsattest kan afgeven.

Argumentatie

Gezien 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 (woningen en kamers) geen retributie aanrekenen voor een conformiteitsattest indien:

- deze woongelegheden 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 behoorlijke deel van het gezinsbudget in beslag. Uit studies van o.a. Steunpunt Wonen blijkt dat dit het meest problematisch 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 hoofdhurovereenkomst 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 hoofdhurovereenkomst 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 12/7/2013 en volgende betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen bepaalt in artikel 1 de definities (zelfstandige woning, kamerwoning) en in artikel 9 de vergoeding:

"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

2° 62,50 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 12,50 euro per kamer, met een maximum van 1.250 euro per gebouw."

Het BVR voorziet enkel een vergoeding bij afgifte van een CA. Er is bv. geen afgifte – en dus ook geen vergoeding verschuldigd - wanneer de woning minstens 15 strafpunten scoort. In dat geval wordt de procedure tot ongeschikt/onbewoonbaarverklaring opgestart.

Artikel 186 van het Gemeentedecreet regelt de wijze van bekendmaking van de reglementen en verordeningen van de gemeente.

Vanaf 1 januari 2014 moeten de reglementen en verordeningen van het gemeentebestuur **bekendgemaakt worden op de website** van de gemeente, met vermelding van zowel de datum waarop ze werden aangenomen als de datum waarop ze op de website bekendgemaakt worden.

Artikel 187 van hetzelfde Gemeentedecreet bepaalt dat een reglement of verordening pas in werking treedt op **de vijfde dag na de bekendmaking** ervan. Zonder correcte bekendmaking is het reglement of de verordening nooit in werking getreden en zijn de op basis van dat reglement geïnde ontvangsten onregelmatig verworven.

ADVIES

Advies van het beheerscomité Wonen langs Dijle & Nete van 22 oktober 2014:

Het beheerscomité geeft positief advies om een Conformiteitsattest met maximaal 8 strafpunten gratis af te leveren.

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.

Na beraadslaging;

BESLUIT EENPARIG

Artikel 1

Met ingang van 1 januari 2016 en voor een termijn eindigend op 31 december 2019 wordt deze retributie gevestigd voor het afleveren van het conformiteitsattest voor woningen en kamerwoningen

Artikel 2

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsattest.

De levering van het attest gebeurt tegen voorafgaande betaling, waarvoor kwijting afgeleverd wordt.

Artikel 3

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

- 1) 0 euro voor een woongelegenheden die voldoet aan de volgende twee voorwaarden:
 - a. niet ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard is op datum van aanvraag,
 - b. 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.

Artikel 4

Afschrift van dit besluit aan de toezichthoudende overheid over te maken .