

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 19 december 2019

Provincie Vlaams-Brabant Aanwezig: MM. S. Vandermeulen, voorzitter; P. Reekmans, burgemeester,
Arrondissement Leuven K. Vanwinkelen, H. Hendrickx, H. Holsbeeks, T. Struys, schepenen;
G. Holsbeek, G. Arnauts, H. Arnauts, Y. Sterkendries, M. Willems,
GEMEENTE J. Vangroenendael, K. Ceuleers, R. Vergeylen, K. Lentacker H. Vanbrabant en
K. Vanherck, raadsleden;
3380 GLABBEK K. Wauters, algemeen directeur.

De gemeenteraad:

Belasting-en retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten.

Feiten en context

Het betreft een invoering van een retributie voor het afleveren van conformiteitsattesten. De gemeente Glabbeek wil de kwaliteit van het woonpatrimonium op de private huurmarkt handhaven. De conformiteit met de vereisten en normen van een woning die verhuurd wordt, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek van de eigenaar/verhuurder. De Vlaamse regering stelt het model, de vergoeding voor de afgifte en de regels voor de aflevering van het conformiteitsattest vast in de Vlaamse Wooncode. Samen met de drie gemeenten van IGS Hartje Hageland OOST wordt tegen 2028 gestreefd naar een verplicht conformiteitsattest voor elke huurwoning.

Juridische grond

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017

Het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht.

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.

De gemeentelijke verordening verplichte conformiteitsattesten goedgekeurd in de gemeenteraad van 13 juni 2019.

Argumentatie

De gemeente wil de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt verbeteren. Het doel is de basisveiligheid en de minimumkwaliteit van alle huurwoningen garanderen. Het conformiteitsattest bevestigt dat de verhuurde woning voldoet aan de basisvereisten van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting volgens de Vlaamse Wooncode. Op lange termijn streeft de gemeente naar een conformiteitsattest voor elke huurwoning. Een stap hierin is de verordening voor conformiteitsattesten. Gefaseerd zal het conformiteitsattest worden verplicht bij huurwoningen. De verhuurder moet steeds de vraag stellen tot afgifte van een conformiteitsattest. Aangezien dit bijkomende administratie met zich meebrengt, is het aangewezen een retributie te heffen op afgifte van conformiteitsattesten. Het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteitsbewaking – en veiligheidsnormen voor woningen bepaalt in artikel 9 de maximale vergoedingen die kunnen vastgesteld worden voor de afgifte van een conformiteitsattesten:

- 62,50 euro voor een zelfstandige woning
- 62,50 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 12,50 euro per kamer met een maximum van 1.250 euro per gebouw.

Uitzondering wordt voorzien voor SVK-woningen omdat eigenaars die aan het SVK verhuren minder huuropbrengsten hebben dan bij verhuur op de private huurmarkt. Door de afgifte van een gratis conformiteitsattest worden deze eigenaars beloond.

**Vervolg uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 19 december 2019:
Belasting-en retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten.**

In volgende specifieke gevallen wordt het conformiteitsattest ook afgeleverd zonder dat een vergoeding verschuldigd is. Dit is wanneer de gemeente op eigen initiatief een conformiteitsattest aflevert, zonder dat de verhuurder ernaar vraagt.

Het gratis afleveren van een conformiteitsattest moet een bijkomende stimulatie zijn om kwaliteitsattesten voor woningen af te leveren zonder dat deze woningen onder de verordening van verplichte conformiteitsattesten vallen.

Na wooncontroles in kader van zorgwonen.

Zowel de hoofdentiteit als de bijkomende entiteit (zorgwonen) worden gecontroleerd op de voorwaarden zoals beschreven in de ruimtelijke codex onder het zorgwonen. Tegelijkertijd wordt er nagekeken of de hoofdwoning en de zorgwoning veilig zijn en voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen.

Na wooncontroles in woningen voor seizoenarbeiders.

De gemeente Glabbeek heeft een groot aantal buitenlandse seizoenarbeiders die verblijven in woningen die meestal gelegen zijn in de buurt van het fruitbedrijf waarvoor ze werken. In het verleden werden in deze woningen kwaliteitsproblemen vastgesteld. Het gratis afleveren van een conformiteitsattest moet fruitboeren stimuleren om een proactieve screening aan te vragen en zo kwalitatief goede woningen ter beschikking te stellen voor hun seizoenarbeiders. Na een besluit van niet ongeschiktheid inkader van artikel 15 van het Kwaliteitsbesluit van 12 juli 2013

Bij ontvangst van het advies van wonen Vlaanderen, in kader van de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid, wordt de eigenaar conform de regelgeving hiervan in kennis gesteld. Indien blijkt dat de gebreken aan de woning snel op te lossen zijn, vraagt het IGS Hartje Hageland OOST aan de eigenaar om de herstellingen uit te voeren voor de hoorzitting. Als bij de hoorzitting blijkt dat de gebreken zijn hersteld, gaat het IGS deze werken controleren. Na de controle neemt de burgemeester een besluit om de woning niet ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.. Vanaf 2019 zal er standaard in deze situatie steeds een conformiteitsattest worden afgeleverd.

Na proactieve screening van woningen die nog niet op de huurmarkt zijn gebracht. Met het gratis afleveren van een CA voor eigenaars die een woning voor het eerst op de huurmarkt brengen wil de gemeente eigenaars aanmoedigen om hun woning proactief te laten screenen zodoende een kwaliteitsvolle huurwoning aan te bieden.

Na beraadslaging,

Met eenparigheid van stemmen

Besluit:

Artikel 1: §1. Een aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest gebeurt schriftelijk. Een aanvraag tot opheffing van een besluit tot ongeschikt en/of onbewoonbaarheid geldt eveneens als aanvraag voor het bekomen van een conformiteitsattest.

§2. De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsattest op het ogenblik van de aanvraag. De aanvraag kan pas als volledig beschouwd worden nadat de betaling integraal is gebeurd.

Artikel 2:

§1. Er wordt een retributie geheven op de afgifte van een conformiteitsattest voor de aanslagjaren 2020-2025.

§2. Het bedrag van de retributie voor een conformiteitsattest wordt vastgesteld voor een zelfstandige woning op 62,50 euro.

§3. Het bedrag van de retributie voor een conformiteitsattest wordt vastgesteld op 62,50 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 12,50 euro per kamer, met een maximum van 1250,00 euro.

Artikel 3:

§1. Afgifte van conformiteitsattesten voor woningen van een sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of het OCMW zijn vrijgesteld van deze retributie.

**Vervolg uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 19 december 2019:
Belasting-en retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten.**

§2. Afgifte van conformiteitsattesten voor woningen waarvan de gemeente op eigen initiatief heeft gehandeld zijn vrijgesteld van deze retributie:

Na wooncontroles in het kader van zorgwonen en seizoenarbeiders.

Na een besluit van niet ongeschiktheid in het kader van artikel 15 van het Kwaliteitsbesluit van 12 juli 2013

Na proactieve screening van woningen die nog niet op de huurmarkt zijn gebracht.

Aldus vastgesteld in bovenvermelde zitting.

Namens de raad.

De algemeen directeur i.o.,
(Get.) K. Wauters

Voor eensluidend uittreksel.

De voorzitter,
(Get.) S. Vandermeulen

De algemeen directeur.

De burgemeester,



K. Wauters



P. Reekmans.

