



UITTREKSEL UIT DE GEMEENTERAAD VAN 28 mei 2024

Aanwezigen: Koen ZWETSLOOT, voorzitter

Conny MOONS, burgemeester

Veerle PAS, Dimitri ROBBYNS, Greet SEGERS, Leen VAN AKEN, Els VAN DEN BROECK, schepenen

Mark VERBRUGGEN, Eddy VRANCKAERT, Tom TROCH, Nadia SMINATE, Arnold

ROTTIERS, Bart VAN DOREN, Patrick BOGAERTS, Greet ILEGEMS, Koen VANHOOF, Sanne

EECKELERS, Ilias MOUSSAID, Kim FERTINEL, Geert VAN DEN BOSSCHE, Lieve MERTENS,

Suzy BRUGMANS, gemeenteraadsleden

Henk VERTONGHEN, algemeen directeur

Verontschuldigd Koen MOEYERSONS, Gerda VERHULST, Gert VAN ASSCHE, gemeenteraadsleden

GOEDKEURING REGLEMENT TOT VASTSTELLING VAN DE VERGOEDING VOOR DE UITVOERING VAN EEN GEMEENTELIJK CONFORMITEITSONDERZOEK OP VERZOEK

Aanleiding en context

Vanaf 1 juni 2024 wordt een vergoeding gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen. Het is vanaf dan niet meer mogelijk om een vergoeding te vragen voor de aanvraag (tot afgifte) van een conformiteitsattest (CA). De gemeente dient daarom haar gemeentelijk reglement dat de vergoeding voor het conformiteitsattest (CA) regelt op te heffen en een nieuw reglement met de nieuwe regelgeving goed te keuren.

Juridische grond

- decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 §3

- Vlaamse Codex Wonen 2021

- besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid

- afsprakenkader van 3 september 2020 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuurname

- beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2019 houdende toetreding tot de interlokale vereniging Woonwinkel KLM

- beslissing van de gemeenteraad van 15 december 2020 houdende goedkeuring van het retributiereglement op het afleveren van conformiteitsattesten

Motivering

	2020	2021	2022	2023
Aantal afgeleverde CA's	9	8	5	7
Aantal vooronderzoeken op vraag eigenaar/verhuurder	1	0	0	2
Aantal hercontroles	5	7	12	7
Aantal controles woningen woonmaatschappij (WM)	4	2	0	1
Aantal besluiten bij WM	0	2	0	0

Conclusie cijfergegevens: In Londerzeel werden afgelopen vier jaar weinig tot geen conformiteitsattesten aangevraagd door de eigenaar-verhuurder. Het aantal afgeleverde CA's en het aantal uitgevoerde hercontroles loopt ongeveer gelijk.

Volgens Provincie in cijfers waren in 2023 in totaal 2062 huurders, dit komt neer op 25,7% van de huishoudens

De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamerwoning is dit een vergoeding per kamer. De gemeente mag geen vergoeding vragen voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat er:

- voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en
- aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

In volgende situaties kan de gemeente vanaf 1 juni 2024 een vergoeding vragen:

- een melding van herstel als vermeld in artikel 3.10, derde lid;
 - kortom voor het uitvoeren van een hercontrole binnen de waarschuwingsprocedure.
- het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid;
 - kortom voor het uitvoeren van een vooronderzoek op vraag van de houder van het zakelijk recht of onderverhuurder.
- een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12.
 - kortom voor het uitvoeren van een hercontrole binnen de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

In volgende situaties kan de gemeente geen vergoeding vragen. Beide situaties gaan over een melding van slechte woningkwaliteit en vraag tot vooronderzoek door een belanghebbende:

- het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid;

- het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13.

De Vlaamse Regering trekt in haar besluit van 8 december 2023 het maximale bedrag dat de gemeente mag aanrekenen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken op tot de werkelijke kostprijs, met een maximum van 200 euro en zal jaarlijks geïndexeerd worden en voor de eerste maal op 1 januari 2025.

De werkelijke kostprijs van het conformiteitsonderzoek bedraagt meer dan het voorziene maximum van 200€ aangezien er altijd een volwaardig conformiteitsonderzoek gebeurt alvorens een conformiteitsattest kan afgeleverd worden. De hercontrole mag zich dus niet beperken tot het nakijken van de eerder vastgestelde gebreken. De personeelskost die verbonden is aan het uitvoeren (en verwerken) van het conformiteitsonderzoek omvat een gemiddelde tijdsduur van 6 uur per controle van de melding/aanvraag, de verplaatsing, de controle zelf tot het afleveren van het technisch verslag.

De prijs voor de 2de hercontrole wordt opgetrokken naar 200 euro.

De woonmaatschappij Gewestelijke Maatschappij Volkshuisvesting heeft de vraag gesteld om voor hen een uitzondering in te voeren. Zij hebben de financiële draagkracht niet om voor al hun woningen een CA aan te vragen.

De bouw, verhuur of verkoop van sociale woningen of kavels behoort niet (meer) tot de corebusiness van een lokaal bestuur, maar de regisseursrol om het aanbod aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen in de gemeente te vergroten wel.

Sinds 1 januari 2024 kunnen lokale besturen geen beroep meer doen op financiering van de Vlaamse overheid voor de realisatie van de sociale woningen of kavels. Enkel de woonmaatschappijen hebben nog recht op Vlaamse subsidies omdat zij over de knowhow en ervaring beschikken.

Het college van burgemeester en schepenen besliste op de zitting van 13 mei 2024 om enkel een vergoeding te vragen vanaf de tweede hercontrole binnen een procedure, ongeacht of dit de waarschuwingsprocedure, een administratieve procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid, een procedure tot aflevering van een conformiteitsattest betreft.

Gezien er dus twee conformiteitsonderzoeken gratis plaatsvinden en in een procedure uitstel kan worden verleend omwille van werken, werd beslist om ook voor de huisvestingsmaatschappijen de conformiteitsonderzoeken vanaf de tweede hercontrole, betalend te maken.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: De gemeenteraad keurt het reglement tot vaststelling van de vergoeding voor een conformiteitsonderzoek goed. Het reglement in de bijlage maakt integraal deel uit van deze beslissing.

Artikel 2: Het retributiereglement op het afleveren van conformiteitsattesten, goedgekeurd op de gemeenteraad van 15 december 2020, wordt opgeheven.

Namens de gemeenteraad

algemeen directeur
Henk VERTONGHEN

voorzitter
Koen ZWETSLOOT

Voor eensluidend afschrift

algemeen directeur
Henk VERTONGHEN

voorzitter
Koen ZWETSLOOT