

**Beslissing van de gemeenteraad
van 26 juni 2018**



Kris Debruyne, voorzitter van de gemeenteraad
Alexander Binon, burgemeester
Adri Daniels, Mattias Bouckaert, Maggy Steeno, Bart Clerckx, schepenen
Aanwezig: Diane Grauwels, OCMW-voorzitter
Albert Vandezande, Joris Vanderveeren, Ellen Vanvlasselaer, Rita Decock,
Katrien Timmermans, Ilse Van Hoof, Paul Vleminckx, Jos Rutten, Thomas
Tousseyn, Dirk Vandueren, raadsleden
Marijke Pertz, gemeentesecretaris
Verontschuldigd: Tom Teck, derde schepen
Rachel Clabots, Francis Van Biesbroeck, Paul Pues, Jarne Robrechts,
raadsleden
Afwezig: /

**484/625.3 - Gemeentelijk retributiereglement inzake conformiteitsattesten - vernieuwing
reglement**

Juridische gronden

Het gemeentedecreet.

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 24 juni 2014 betreffende het retributiereglement op de afgifte van conformiteitsattesten.

Het besluit van de gemeenteraad van Oud-Heverlee op 20 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.

De goedkeuring van 8 december 2017 van minister Homans van het Afsprakenkader over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het Sociaal Verhuurkantoor met het oog op nieuwe inhuurname.

Het Besluit van de burgemeester van 20 juli 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.

Het besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 2009 aangaande het gemeentelijk retributiereglement inzake conformiteitsattesten.

Het besluit van de gemeenteraad van 29 augustus 2017 waarbij een vrijstelling voor de sociale verhuurkantoren in het retributiereglement werd ingeschreven.

Feiten en context

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 een uitzondering voor het gratis afleveren van een conformiteitsattest voor woningen die aan een Sociaal Verhuurkantoor verhuurd worden. De proactieve aanpak en het afleveren op eigen initiatief dient mee opgenomen te worden in het retributiereglement van de gemeente.

Bovenvermeld subsidiedossier voor IGS 'Wonen tussen Dijle en Velp' is een 2^{de} 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 2.7 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 13 maart 2018:

- 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 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;
- na vrijwillige aanvraag van de verhuurder.

Naast het billijke 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.

Advies

Positief advies

Advies ADV/2018/084 van Yannic Vanderplanken van 4 juni 2018: Gunstig
Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1:

De gemeenteraad beslist dat de gemeenteraadbeslissing van 27 oktober 2009 met betrekking tot de retributie op de aflevering van conformiteitsattesten wordt opgeheven op 31 juli 2018 en vervangen wordt door onderstaand retributiereglement.

Retributiereglement op de aflevering van conformiteitsattesten.

Artikel 1:

Er wordt een retributie geheven voor het afleveren van een conformiteitsattest.

Artikel 2:

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

- voor een zelfstandige woning: 62,50 euro;
- voor een kamerwoning: 62,50 euro verhoogd met 12,50 euro per kamer vanaf de 6^{de} 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.

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 aflevering van het conformiteitsattest.

Artikel 6:

Dit reglement treedt in werking op 1 augustus 2018.

De gemeenteraadsbeslissing van 24 juni 2014 tot het vestigen van een retributie op de afgifte van conformiteitsattesten wordt opgeheven op .

Artikel 7:

Kopie van dit besluit wordt overgemaakt aan de hogere overheid en het IGS 'Wonen tussen Dijle en Velp'.

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz
gemeentesecretaris



Kris Debruyne
voorzitter van de gemeenteraad

