

Openbare vergadering van donderdag 23 mei 2024

Aanwezig: Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELENS, William DE BOECK, Koen DEHAENE, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Stef GROSJEAN, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: Bart LAEREMANS, burgemeester

REGLEMENT TOT VASTSTELLING VAN DE VERGOEDING VOOR DE UITVOERING VAN EEN CONFORMITEITSONDERZOEK, PERIODE 1 JUNI 2024 TEM. 31 DECEMBER 2025 - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Art. 40 §3 Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- DLB.
- Vlaamse Codex Wonen 2021.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023.

- Afsprakenkader van 14 september 2020 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het sociaal verhuurkantoor (SVK) met het oog op nieuwe inhuurname.

- Besluit van de gemeenteraad van 14 december 2023 inzake de aanpassing van het gemeentelijk premiereglement voor het plaatsen van buitenmuurisolatie langs de buitenzijde.

- Gemeentelijk belastingreglement betreffende de verrichtingen van stedenbouwkundige en milieutechnische aard van 25 januari 2024.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 mei 2024 inzake de principiële goedkeuring van het reglement op de vergoeding van het conformiteitsonderzoek.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

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 de afgifte van het CA regelt aan te passen aan de nieuwe regelgeving.

	2020	2021	2022	2023
Aantal afgeleverde CA's	12	13	7	22
Aantal vooronderzoeken op vraag eigenaar/verhuurder	3	0	2	3
Aantal hercontroles	17	18	16	24
Aantal controles woningen woonmaatschappij (WM)	0	1	0	0
Aantal besluiten bij WM	0	0	0	0

Conclusie cijfergegevens:

Het aantal aanvragen voor een conformiteitsonderzoek op vraag van eigenaar-verhuurder ligt algemeen laag in gemeenten waar er geen verplicht CA is. Het aantal meldingen van slechte woningkwaliteit door huurder of belanghebbende ligt in Grimbergen vrij hoog, dit is te zien aan het aantal hercontroles die op jaarbasis uitgevoerd worden in de gemeente.

Volgens Provincie in cijfers waren in 2023 in totaal 5382 huurders, dit komt neer op 33,6% 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.

Om de houder van het zakelijk recht ertoe te bewegen om zo snel mogelijk de gebreken weg te werken, wordt het bedrag per controle verhoogd tot een maximum van 150€ per controle.

Op het Lokaal Woonoverleg van 5/03/2024 heeft de woonmaatschappij Providentia 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.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Onderstaand reglement tot vaststelling van de vergoeding voor een conformiteitsonderzoek, periode 1 juni 2024 tem. 31 december 2025, goed te keuren.

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

2° conformiteitsattest: het attest bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° hercontrole: indien na vooronderzoek blijkt dat de woning niet conform is wordt er opnieuw een controle uitgevoerd.

4° entiteit: is een deel van een pand en heeft volgende eigenschappen:

- een woonfunctie of niet-woonfunctie (bv. economische functie);
- valt al dan niet samen met het pand;
- is zelfstandig of niet zelfstandig.

5° houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

6° technisch verslag: het verslag dat een woningcontroleur in het kader van een conformiteitsonderzoek opstelt aan de hand van de modellen, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, 132° Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Artikel 2: Toepassingsgebied vergoeding

Vanaf 1 juni 2024 voor een termijn eindigend op 31 december 2025 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.

§1. Er wordt een vergoeding gevraagd vanaf 1 juni 2024 voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- Voor het vooronderzoek op vraag van de eigenaar en elke hercontrole in kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen;

- Vanaf de eerste hercontrole in kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen;
- Vanaf de eerste hercontrole in kader van 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 van de Vlaamse Codex Wonen.

§2. In volgende gevallen is de houder van het zakelijk recht vrijgesteld van de vergoeding vermeld in artikel 4:

- Het vooronderzoek op vraag van de huurder in het kader van een kwaliteitsonderzoek;
- Onderzoeken op basis van het afsprakenkader van 14 september 2020 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname;
- Het vooronderzoek noodzakelijk om in aanmerking te kunnen komen voor de gemeentelijke premie voor buitengevelisolatie waarbij het hebben van een conformiteitsattest een voorwaarde is voor het ontvangen van een gemeentelijke premie voor een huurwoning.

Artikel 3: Vergoedingsplichtige

De vergoeding is verschuldigd door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, zoals vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 4: Tarief

Waarschuwingsprocedure en ongeschikt en onbewoonbaar

Vooronderzoek	1ste hercontrole	2de hercontrole	Vanaf 3de hercontrole	
Gratis		€62,5	€100	€150

Afleveren conformiteitsattest

Vooronderzoek	1ste hercontrole	2de hercontrole	Vanaf 3de hercontrole	
	€62,5	€100	€150	€150

Premie buitenmuurisolatie

Vooronderzoek	1ste hercontrole	2de hercontrole	Vanaf 3de hercontrole	
Gratis		€100	€150	€150

Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de gezondheidsindex en voor de eerste maal op 1 januari 2025 volgens de volgende formule:
 nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex /
 gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013), zoals vervat in artikel 3.4, laatste lid Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 5: Inning

De vergoeding wordt ingevorderd door middel van een factuur.

De vergoeding is verschuldigd door de aanvrager op het ogenblik dat het conformiteitsonderzoek wordt aangevraagd.

Na ontvangst van betaling zal het conformiteitsonderzoek definitief worden ingepland

Bij elke nieuwe aanvraag onder het toepassingsgebied opgenomen onder artikel 2, is de vergoeding verschuldigd.

Bij niet-betaling wordt de vergoeding ingevorderd op basis van artikel 177 van het Decreet Lokaal Bestuur of via een procedure bij de burgerlijke rechtbank.

Artikel 6. Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en ten vroegste vanaf 1 juni 2024.

Art. 2.

Dit besluit bekend te maken overeenkomstig de bepalingen van "Afdeling 2. Bekendmaking en inwerkingtreding, Hoofdstuk 1. Akten van het lokaal bestuur, Titel 5. De werking van het lokaal bestuur" DLB.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 13 juni 2024

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad