

BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Bekkevoort

Zitting van 29 april 2019

Aanwezig:

Voorzitter:

Schepenen:

Raadsleden:

Waarnemend algemeen directeur:

Luc Janssens

Benny Reviërs, Wouter Lenaerts, Raf Vanmeensel en
Nathalie Weckx

Mia Peeters, Bart Volders, Tommy Heusdens, Johan
Everaerts, Jan Van Cauwenbergh, Tom Lemmens, Lies
Timmermans, Nathalie Putseys, An Weckhuyzen en Jens
Snyers

Hilde Goedhuys

Verontschuldigd:

Burgemeester:

Raadslid:

Hans Vandenberg

Trees Laenens

5 RETRIBUTIEREGLEMENT OP DE AFGIFTE VAN CONFORMITEITSATTESTEN

DE GEMEENTERAAD

Feiten en context

Op 21 januari 2019 keurde de gemeenteraad het gewijzigde belastingreglement op de afgifte van administratieve stukken - omgeving goed. In dit reglement werden de conformiteitsattesten opgenomen.

Op 15 februari 2019 maakte het Agentschap voor Binnenlands Bestuur opmerkingen op dit besluit in het kader van het administratief toezicht:

- er dient een duidelijker onderscheid te zijn tussen de stukken die in het kader van de omgevingsvergunning worden afgeleverd en de conformiteitsattesten;
- het Agentschap vraagt een duidelijkere motivering voor de vrijstellingen van betaling voor de conformiteitsattesten;
- het reglement dient een retributiereglement te zijn i.p.v. een belastingreglement indien contant geïnd wordt tegen afgifte van een ontvangstbewijs;
- er dient een begindatum bepaald te zijn waarop het reglement in werking treedt, zoniet treedt het pas in werking op de vijfde dag na de bekendmaking van het reglement.

Voor de afgifte van conformiteitsattesten dient bijgevolg een afzonderlijk retributiereglement opgesteld.

Juridische gronden

- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociale 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.

Argumentatie

De gemeente wil de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt handhaven en indien mogelijk 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 stelt het model en de regels voor de aflevering van het conformiteitsattest vast en 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.

In volgende specifieke gevallen wordt het conformiteitsattest ook afgeleverd zonder dat de retributie verschuldigd 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 stimulans zijn om kwaliteitsattesten voor woningen af te leveren zonder dat deze woningen onder de verordening van verplichte conformiteitsattesten vallen:
 - na woningcontroles in het kader van zorgwonen
Zowel de hoofdentiteit als de bijkomende entiteit (zorgwoning) worden gecontroleerd op de voorwaarden zoals beschreven in de Codex ruimtelijke ordening onder het zorgwonen. Tegelijkertijd wordt er nagekeken of de hoofdwoning en de zorgwoning veilig zijn en voldoen aan de minimale kwaliteitseisen.
 - na woningcontroles in woningen voor seizoenarbeiders:
In de gemeente Bekkevoort verblijven een groot aantal buitenlandse seizoenarbeiders 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 fruittelers stimuleren om een proactieve screening aan te vragen en zo kwalitatief goede woningen ter beschikking te stellen van hun seizoenarbeiders.
 - na een besluit van niet-ongeschiktheid in het kader van artikel 15 van het Kwaliteitsbesluit van 12 juli 2013:
Bij ontvangst van het advies van Wonen Vlaanderen, in het 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 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 of onbewoonbaar te verklaren. Vanaf 2019 zal er standaard in deze situatie een conformiteitsattest worden afgeleverd.
 - na pro-actieve screening van woningen die nog niet op de huurmarkt zijn gebracht:
Door het gratis afleveren van een conformiteitsattest voor woningen die de eigenaar voor het eerst op de huurmarkt brengt, wil de gemeente eigenaars aanmoedigen om kwaliteitsvolle woningen aan te bieden door middel van een proactieve screening.

Financiële weerslag

Registratiesleutel	Geraamde ontvangst
73189999\0020	€ 625

Besluit eenparig

Artikel 1:

§1. Met ingang van heden wordt voor de kalenderjaren 2019 tot en met 2024 een retributie geheven op de afgifte van een conformiteitsattest.

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

§2. 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 1.250,00 euro.

Artikel 3:

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

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

- Na wooncontroles in 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.

Artikel 4: Op onderhavig besluit zijn de bepalingen van het algemeen bestuurlijk toezicht, opgenomen in het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, van toepassing.

Namens de gemeenteraad

De waarnemend algemeen directeur
(Get. Hilde Goedhuys)

De voorzitter
(Get. Luc Janssens)

Voor eensluidend afschrift:
Bekkevoort, 7 mei 2019


Hilde Goedhuys
Waarnemend algemeen directeur


Luc Janssens
Voorzitter gemeenteraad

