

GEMEENTERAAD

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad Zitting van 21 mei 2024

Aanwezig:	Marianne Gorré	voorzitter
	Albert De Geyter	burgemeester
	Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katrien Claus, Piet Van Heddeghem, Bram De Winne, Jan Tondeleir	schepenen
	Annelien Van Der Gucht, Freija Colpaert, Herman Maudens, Herman Strobbe, Ira-Lina Piscador, Johan D'Hauwe, Kathy Mertens, Leentje Grillaert, Lieve De Gelder, Peter Blancquaert, Peter De Backer, Rene Van Der Haegen, Sofie Wijmeersch, Tony Oyen, Veerle Van Der Gucht, Wouter Bracke	raadsleden
	Ward Hollebosch	algemeen directeur
Verontschuldigd:	Hilde Anneessens, Karel Van Imschoot, Paul Lauwers, Tony Van Heuverswyn, Walter Govaert	raadsleden
Afwezig:		

Aanpassing tarief voor het afleveren van conformiteitsattesten

DE RAAD

- Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2021 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;
- Gelet op het decreet houdende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 en latere wijzigingen;
- Gelet op de artikelen 2.2 en 3.2, eerste lid 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Gelet op de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties (GAS-boetes), artikel 2,§1;
- Gelet op het Koninklijk besluit van 21 december 2013 tot vaststelling van de minimumvoorwaarden inzake selectie, aanwerving, opleiding en bevoegdheid van de ambtenaren en personeelsleden die bevoegd zijn tot vaststelling van inbreuken die aanleiding kunnen geven tot de oplegging van een gemeentelijke administratieve sanctie;
- Gelet op de gemeentelijke verordening van 22 maart 2022 betreffende het verplicht conformiteitsattest;
- Gelet op het Middellange termijndecreet van 21 april 2023 (decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen);

- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid;
- Overwegende dat de werkelijke kostprijs voor het afleveren van een conformiteitsattest veel hoger ligt dan de 90 euro die momenteel wordt aangerekend;
- Overwegende dat volgens het Middellange termijndecreet van 21 april 2023 alsook het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 geen kostprijs per attest, maar per onderzoek moet worden afgeleverd;
- Overwegende dat er wezenlijk een verschil is tussen het attest en onderzoek, want soms zijn er meerdere onderzoeken nodig om tot een attest te komen;
- Gelet op het collegebesluit van 6 mei 2024 betreffende het voorstel tot aanpassing van het reglement.

Stemming

voor:	19	Marianne Gorré, Albert De Geyter, Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katrien Claus, Piet Van Heddeghem, Bram De Winne, Jan Tondeleir, Freija Colpaert, Herman Maudens, Herman Strobbe, Leentje Grillaert, Lieve De Gelder, Peter Blancquaert, Peter De Backer, Rene Van Der Haegen, Sofie Wijmeersch, Tony Oyen, Veerle Van Der Gucht
tegen:	2	Kathy Mertens, Wouter Bracke
onthouding:	3	Annelien Van Der Gucht, Ira-Lina Piscador, Johan D'Hauwe
Blanco	0	

BESLUIT:

Art. 1: Het college gaat akkoord om artikel 3 van de verordening verplicht conformiteitsattest voor Laarne, Wetteren, Wichelen van 22 maart 2022 als volgt aan te passen;

§1. Het lokaal bestuur rekent voor de conformiteitsonderzoeken volgende tarieven aan:

- De kostprijs voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek bedraagt 90 euro;
- De kostprijs voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek tijdens de procedure ongeschikt- en / of onbewoonbaarverklaring zoals bepaald in artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen bedraagt 90 euro.
- De kostprijs voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek na een waarschuwingsperiode zoals opgenomen in artikel 3.10 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 bedraagt 90 euro.
- Conformiteitsonderzoeken die kaderen binnen de inhuurneming van een woning door de woonmaatschappij zijn gratis – dit ter ondersteuning van het uitbreiden van het bestaand sociaal huuraanbod op het grondgebied.

De vergoeding wordt jaarlijks op 1 januari aangepast 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).

§2. De aanvraag vervalt als de toegang tot een zelfstandige en niet-zelfstandige woning binnen 60 dagen na de aanvraag tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk op de hoogte gebracht van het verval van zijn aanvraag.

Art. 2: Het college gaat akkoord om deze wijziging voor te leggen aan de gemeenteraad van mei 2024.

Verordening verplicht conformiteitsattest voor Laarne, Wetteren en Wichelen.

Artikel 1: toepassingsgebied

Voor elke zelfstandige en niet-zelfstandige woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten, moet de verhuurder of ter beschikkingsteller een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen bij de start van de verhuring of terbeschikkingstelling.

Deze verplichting geldt vanaf 01 juni 2019 voor alle nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen die ouder zijn dan 1946 (eerste ingebruikname in 1945 of vroeger).

Deze verplichting geldt vanaf 01 januari 2024 voor alle nieuwe verhuringen of terbeschikkingstellingen van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen die ouder zijn dan 1962 (eerste ingebruikname in 1961).

Deze verplichting geldt vanaf 01 februari 2022 voor alle nieuwe huurcontracten van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen in huur genomen door de woonmaatschappij.

De kadastrale legger wordt als standaard gebruikt voor het vaststellen van de jaaropbouw van de woning.

Artikel 2: geldigheidsduur

§1. De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is standaard 10 jaar. Afhankelijk van de vastgestelde gebreken in het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek wordt een conformiteitsattest afgeleverd voor een kortere duur.

§2. Indien uit het technisch verslag blijkt dat er melding wordt gemaakt van de problematiek vocht voorkomend in één of meer van de hieronder opgesomde categorieën, dan wordt er een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van 3 jaar afgeleverd. Concreet gaat het over de volgende categorieën:

- 101: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – insijpelend vocht en/of
- 111: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) – opstijgend vocht / doorslaand vocht en/of
- 131: onderste (draag)vloer(en) – vochtschade en/of
- 141: kelder(s) – vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig en/of
- 151: binnenwanden – opstijgend vocht.

Artikel 3: kostprijs

§1. 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.

§ 2. Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- 90 euro voor elk woningonderzoek 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.
- 90 euro 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.

- Gratis voor de uitvoering van conformiteitsonderzoeken die kaderen binnen de inhuurneming van een zelfstandige en niet-zelfstandige woning door de woonmaatschappij – dit ter ondersteuning van het uitbreiden van het bestaande sociaal huuraanbod op het grondgebied.
- 90 euro in kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

De vergoeding wordt jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op 1 januari 2025 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023.

§2. De aanvraag vervalt als de toegang tot een zelfstandige en niet-zelfstandige woning binnen 60 dagen na de aanvraag tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk op de hoogte gebracht van het verval van zijn aanvraag.

Artikel 4: inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking na goedkeuring door de gemeenteraad.

Voor Wetteren: bij de inwerkingtreding van deze verordening vervangt dit besluit de voorgaande gemeenteraadsbesluiten van GR 26.02.2019 - verordening voor conformiteitsattesten en bijhorend belastingreglement op het niet hebben van een conformiteitsattest, GR 29.08.2019 - aanpassing verordening voor conformiteitsattesten en bijhorend belastingreglement op het niet hebben van een conformiteitsattest, GR 26.11.2020 - verordening verplicht conformiteitsattest en belasting op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest, GR 31.08.2021 – aanpassen verordening verplicht conformiteitsattest en GR 22.03.2022 – verordening verplicht conformiteitsattest.

Artikel 5: kennisgeving en toezicht

Deze verordening wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van de verordening op de webtoepassing van de gemeente.

Artikel 6: handhaving

Voor de verhuurders of ter beschikkingstellers die in strijd met deze verordening niet tijdig (op het moment van verhuring/terbeschikkingstelling – conform artikel 1 van deze verordening) een conformiteitsattest hebben, geldt de verplichting om dit alsnog aan te vragen telkens op de verjaardag van de start van de verhuring of terbeschikkingstelling.

Artikel 7: beboeting

Inbreuken op deze verordening worden gesanctioneerd met een gemeentelijke administratieve sanctie. De administratieve geldboete bedraagt 350 euro en wordt opgelegd door de daartoe aangestelde ambtenaar conform de procedure vervat in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

De door de gemeenteraad aangestelde ambtenaar/ambtenaren is/zijn bevoegd voor het vaststellen van administratiefrechtelijke inbreuken verbonden aan deze verordening.

Namens de gemeenteraad,

de algemeen directeur,
W. Hollebosch

de voorzitter,
M. Gorré

Voor eensluidend afschrift,

de algemeen directeur,
W. Hollebosch

de voorzitter,
M. Gorré