

Aanwezig: Greet De Roo, Burgemeester-Voorzitter
Marc De Muynck, Frans Debouck, Schepenen
Lieve Van Erum, Hannes Gyselbrecht, Chris Dewinter, Marnix Van Daele,
Filip Verstuyft, Raadsleden
Linda Wyckstandt, Schepen
William Coppens, Tom De Paepe, Gilles Verstraete, Frederik Crul,
Raadsleden
Ilse Volcke, Schepen
Christel L'Hoost, Julie De Coster, Raadsleden
Annelies Van Tomme, Algemeen Directeur wnd.

Verontschuldigd:

Afwezig: Chris Hullebusch, Raadslid

Vaststelling vergoeding voor het conformiteitsonderzoek - goedkeuring

Juridische context

- artikel 41 van het Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- de Vlaamse Codex Wonen
- het Vlaams huurdecreet
- het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid - goedgekeurd op 8 december 2023

Feitelijke context en argumentatie

Door de invoering van het Vlaams huurdecreet heeft het conformiteitsattest aan belang gewonnen. Aangezien dit een bijkomende administratie met zich meebrengt voor de gemeente (via IGS Wonen Regio Tielt) is het aangewezen een vergoeding aan te rekenen voor de uitgevoerde conformiteitsonderzoeken.

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.

De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamerwoning is dit dus een vergoeding per kamer.

De gemeente mag geen vergoeding aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaring.

Dit zorgt ervoor dat er:

1. voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te

signaleren en

2. aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

De houder van het zakelijk recht zal dus enkel een vergoeding moeten betalen bij hercontroles en bij zijn aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest.

Het besluit voorziet 1 juni 2024 als datum van inwerkingtreding. Bestaande gemeentelijke bepalingen over een vergoeding voor het conformiteitsattest blijven tot dan behouden.

De jaarlijkse indexering van het bedrag voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek wordt vooralsnog niet weerhouden. De stuurgroep van IGS Wonen Regio Tielt adviseerde in deze zin omdat de vergoeding van €200 wel de reële kosten dekt en dit ook een fikse verhoging betreft van de huidige maximale retributie op de afgifte van het conformiteitsattest.

Vanuit sociaal oogpunt blijft het aangewezen om geen vergoeding aan te rekenen bij aanvragen met het oog op een sociale verhuring, in het kader van het verkrijgen of behouden van een huursubsidie of huurpremie, alsook in het kader van de proactieve acties binnen de intergemeentelijke samenwerking Wonen Regio Tielt en/of bij het succesvol doorlopen van een waarschuwingsprocedure, mits voldaan is aan de voorwaarden. Deze vrijstelling dient opgenomen te worden in het reglement.

Anderzijds is het logisch dat er in het geval van herhaaldelijke hercontroles een stijgende dossierkost is en er hier ook best rekening mee gehouden wordt bij de bepaling van de totale verschuldigde vergoeding.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1:

Met ingang van 1 juni 2024 is voor een onbepaalde termijn een vergoeding verschuldigd voor elk nieuw conformiteitsonderzoek.

De gemeente mag geen vergoeding aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek bij een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaring. De vergoeding is deze gevallen dus enkel verschuldigd bij hercontroles; alsook bij de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest.

Artikel 2:

De vergoeding is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de woonentiteit.

Artikel 3:

§1 Het bedrag van de vergoeding moet de reële kosten van het onderzoek dekken en is vastgesteld op €200 per woning of kamer.

§2 In dossiers waarin er meer dan 2 hercontroles moeten uitgevoerd worden, wordt er vanaf de 3e hercontrole een extra vergoeding aangerekend bovenop de €200 per woning of kamer, zoals vermeld in art. 3 §1; deze extra vergoeding wordt vastgesteld op €100 per hercontrole.

§3 In volgende limitatieve gevallen wordt er, per uitzondering op art. 3 §1 en §2, geen vergoeding aangerekend:

1° het conformiteitsonderzoek is gratis als de woningen of kamers proactief gescreend worden door IGS Wonen Regio Tielt en/of die conform blijken na het positief doorlopen van een waarschuwingsprocedure met IGS Wonen Regio Tielt;

2° Het conformiteitsonderzoek is gratis als de woningen of kamers onderzocht worden met het oog op verhuring volgens het sociaal huurstelsel van de Vlaamse Codex Wonen, of als het onderzoek gebeurt met het oog op het krijgen of behouden van een Vlaamse huursubsidie of een Vlaamse huurpremie.

Artikel 4:

Dit besluit wordt aan de toezichhoudende overheid bezorgd.

Aldus vastgesteld in hier voren vermelde zitting.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen Directeur wnd.

Burgemeester-Voorzitter

(get.) Annelies Van Tomme

(get.) Greet De Roo

Voor eensluidend verklaard afschrift:

Algemeen Directeur wnd.

Burgemeester-Voorzitter

Annelies Van Tomme

Greet De Roo