



24.0017835

Gemeenteraad
21/10/2024**Wonen & Ruimtelijke Ordening – Wonen – Wijziging verordening verplicht conformiteitsattest en goedkeuring verordening vergoeding conformiteitsonderzoek****Aanwezig**

Nicole De Munter, Luc Vandevelde, Hilde Lampaert, Koen Loete, Filip Smet, Michel De Sutter, Danny Plaetinck, Danny Smessaert, Janvier Buysse, Christophe De Waele, Rita De Coninck, Ann Van den Driessche, Odette Van Hamme, Gertjan Blomme, Rudi Desmet, Paul Verstraete, Mátyás Blanckaert, Sandra Coremans, Kelly De Vlamynck, Isaura Calsyn, Marieke Van Den Bulke, Erik Goethals, Eglantina Bodurri, Fleur Foré, Kristof Hebbrecht, Kristof De Spiegeleire

Verontschuldigd

Marc Windey, Bob D'Haeseleer, Meike Van Grembergen

BEVOEGDHEID

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 40, §3 van het decreet lokaal bestuur.

JURIDISCH KADER

Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021

Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) van 2021

Gemeenteraadsbeslissing van 20 maart 2023 betreffende de wijziging van de verordening verplicht conformiteitsattest

MOTIVERING

De Vlaamse regering besliste om de regels in verband met de vergoeding voor een conformiteitsonderzoek te wijzigen met ingang van 1 juni 2024.

De huidige regeling, vastgelegd in art. 3.9 van het BVCW, voorziet in een vergoeding om een aanvraag van een conformiteitsattest te laten behandelen. De vergoeding werd in de gemeenteraad van 20 maart 2023 vastgesteld in de 'verordening verplicht conformiteitsattest en geldigheidsduur conformiteitsattest'.

De vergoeding bedraagt 90 euro voor een zelfstandige woning en 90 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15 euro per kamer, met een maximum van 1.775 euro per gebouw. Deze bedragen worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex. De vergoeding bedraagt na indexering in 2024 106,14 euro voor een woning en 106,14 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 17,69 euro per kamer, met een maximum van 2.093,36 euro per gebouw.

Volgens de nieuwe regelgeving (artikel 3.3/1 VCW) kan de gemeente een vergoeding vragen voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek. 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. Dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden en voor de eerste maal op 1 januari 2025.

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 de waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dit zorgt ervoor dat er:

- voor de bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en;
- 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.

Stad Eeklo dient 200 euro per uitgevoerd conformiteitsonderzoek in het kader van het verplicht conformiteitsattest te betalen aan Veneco. De kosten voor de uitvoering van de conformiteitsonderzoeken in het kader van een vrijwillige aanvraag of in het kader van de

administratieve procedure zitten vervat in de jaarlijkse basisbijdrage die stad Eeklo aan Veneco betaalt.

ADVIES

De dienst Wonen adviseert om het bedrag van de vergoeding die de aanvrager van een conformiteitsonderzoek moeten betalen, af te stemmen op de werkelijke kostprijs die stad Eeklo moet betalen aan Veneco voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek.

Door de wijziging van de Vlaamse regelgeving zal stad Eeklo de verordening van 20 maart 2023, waarin de bepalingen over de vergoeding zijn opgenomen, moeten aanpassen. Stad Eeklo kan autonoom beslissen welke vergoeding wordt aangerekend (met een maximum van 200 euro per uitgevoerd conformiteitsonderzoek). Enkel voor de eerste onderzoeken na een klacht of melding (administratieve procedure en waarschuwingsprocedure) mag geen vergoeding worden aangerekend.

Gezien stad Eeklo 200 euro per uitgevoerd conformiteitsonderzoek dient te betalen, stellen we voor om hetzelfde bedrag door te rekenen aan de aanvrager.

De huidige regeling over de vergoeding van een conformiteitsonderzoek zit vervat in de verordening verplicht conformiteitsattest (gemeenteraadsbeslissing 20 maart 2023). We stellen voor om de vergoedingsregeling (artikel 4) in deze verordening op te heffen en te vervangen door een nieuwe verordening die enkel betrekking heeft op de vergoeding.

Aangezien de 'oude' regeling spreekt van een vergoeding voor de aanvraag van een conformiteitsattest en de nieuwe regeling over een vergoeding voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, is een overgangsmaatregel nodig voor de aanvragen die gebeurd zijn vóór de invoeging van de nieuwe regeling, maar waarin de uitvoering is gebeurd ná de invoeging van de nieuwe regeling. We stellen voor dat de vergoeding in dit geval deze is die van toepassing was in de 'oude' regeling.

We stellen voor om de nieuwe vergoedingsregeling te laten ingaan op 1 januari 2025 en het eerste jaar nog geen indexering toe te passen.

FINANCIËLE VERANTWOORDING

In het budget 2025 wordt aan uitgavenzijde rekening gehouden met de meerkost voor de uitvoering van de conformiteitsonderzoeken. Gezien de vergoeding wordt doorgerekend aan de aanvrager, weerspiegelt deze meerkost zich ook in hogere inkomsten, zodat uitgaven en inkomsten in evenwicht zijn.

BESLISSING

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de wijziging van de verordening verplicht conformiteitsattest en geldigheidsduur conformiteitsattest, als bijlage bij deze beslissing gevoegd, waarbij artikel 4 van deze verordening wordt opgeheven, met ingang van 1 januari 2025 goed.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt de verordening vergoeding conformiteitsonderzoek, als bijlage bij deze beslissing gevoegd, met ingang van 1 januari 2025 goed.

Artikel 3.

Deze verordeningen worden bekendgemaakt conform de bepalingen in artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

STEMMING

Met 24 ja-stemmen en 1 onthouding.


Voorzitter Nicole De Munter heeft zich onthouden.

Namens de gemeenteraad,

Kristof De Spiegeleire
algemeen directeur wd.

Nicole De Munter
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de algemeen directeur wd.
(artikel 279 decreet lokaal bestuur)

 Ondertekend door
Kristof De Spiegeleire
Algemeen directeur wd.
op 22/10/2024



Verordening verplicht conformiteitsattest en geldigheidsduur conformiteitsattest

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 20 maart 2022 en laatst gewijzigd door de gemeenteraad van 21 oktober 2024

Begrippen

1° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);

2° Conformiteitsattest: zoals omschreven in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° Technisch verslag: het modelverslag, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021;

4° Zakelijk gerechtigde: de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

Artikel 1

Voor elke woning van 35 jaar of ouder die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats moet de verhuurder of terbeschikkingsteller over een geldig conformiteitsattest beschikken, vanaf de eerste dag dat de woning verhuurd of ter beschikking gesteld wordt, en dit gedurende de volledige duur van de verhuring of terbeschikkingstelling.

Artikel 2

§1. De stad maakt een register op van woningen die verhuurd of ter beschikking gesteld worden als hoofdverblijfplaats. Dit register bevat volgende elementen:

- identificatie van de zakelijk gerechtigde;
- adres van de verhuurde of ter beschikking gestelde woning;
- het bouwjaar van de woning zoals opgenomen in de kadastrale gegevens.

§2. Op basis van het register worden de zakelijk gerechtigden via een aangetekend schrijven door de stad uitgenodigd om aan de verplichting van artikel 1 te voldoen.

§3 Zolang niet aan de verplichting van artikel 1 is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om het conformiteitsattest aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de zakelijk gerechtigde bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over het verplichte conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na verzending.

Artikel 3 – Geldigheidsduur van het conformiteitsattest

Het conformiteitsattest is in principe tien jaar geldig. Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege in de gevallen voorzien in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het conformiteitsattest is 5 jaar geldig indien er 3 of 4 gebreken in categorie I worden vastgesteld in het technisch verslag.

Het conformiteitsattest is 3 jaar geldig indien er 5 of 6 gebreken in categorie I worden vastgesteld in het technisch verslag.

Het conformiteitsattest is 3 jaar geldig van zodra er een gebrek wegens vochtschade wordt vastgesteld in het technisch verslag.

Artikel 4 – Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking na goedkeuring door de minister en vervangt alle voorgaande reglementen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

Verordening vergoeding conformiteitsonderzoek

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 21 oktober 2024

Begrippen:

1° conformiteitsonderzoek: het onderzoek dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3, VCW

2° VCW: Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 1

§1. De vergoeding voor de uitvoering, op verzoek, van een conformiteitsonderzoek bedraagt 200 euro.

Artikel 2

De vergoeding, vermeld in artikel 1, kan alleen gevraagd worden aan de natuurlijke persoon of de rechtspersoon, vermeld in artikel 3.7, §1 VCW.

Artikel 3

De volgende gevallen zijn altijd een verzoek als vermeld in artikel 1:

1° een melding van herstel als vermeld in artikel 3.10, derde lid, VCW;

2° het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid, VCW;

3° 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, VCW.

Artikel 4

Het bedrag van de vergoeding wordt jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op 1 januari 2026 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013).

Artikel 5

Als overgangsmaatregel is de vergoeding voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek dat is aangevraagd vóór de inwerkingtreding van deze verordening gelijk aan de vergoeding zoals bepaald in artikel 4 van de verordening verplicht conformiteitsattest en geldigheidsduur conformiteitsattest, goedgekeurd in de gemeenteraad van 20 maart 2023.

Artikel 6 – Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.