

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Provincie Oost-Vlaanderen
Gemeentebestuur WICHELEN

Zitting van woensdag 23 maart 2022

DE GEMEENTERAAD VAN WICHELEN

- Aanwezig:** Bart Segers: voorzitter;
Kenneth Taylor: burgemeester;
Kristof De Smet, Danny Praet, Anneleen Rimbaut, Eric Jacobs,
Christoph Van de Wiele, Luc Van Leuven, Rosa Van den Abeele,
Marc Vereecken, Anja Missotten, Benjamin Van Hauwermeiren,
David Van Malderen, Evi Rasschaert, Björn Carré, Jo Van Gasse,
Kathleen Bruyland, Karel De Jaeger, Ann Van Wesemael, Robert Bové:
raadsleden;
Roos Coppens: algemeen directeur
- Afwezig:**
- Verontschuldigd:** Veerle Bauters: raadslid

13. Goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest

Het agendapunt wordt toegelicht door schepen Danny Praet.

Het college

Voorwerp en motivering (BBC)

Volgens artikel 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen moet elke woning voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald. De conformiteit van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek. Het conformiteitsattest vermeldt de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 1°, en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid VCW.

Laarne, Wetteren en Wichelen hebben sinds juni 2019 een verordening verplicht conformiteitsattest. Dit betekent dat woningen van voor 1946 die niet bewoond worden door de eigenaar en waarbij er sprake is van een nieuwe verhuisbeweging (verhuring of terbeschikkingstelling) moeten beschikken over een conformiteitsattest. Zo willen de drie lokale besturen inzetten op de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt.

Een afgeleverd conformiteitsattest biedt garanties aan zowel de huurder als de eigenaar. Voor de huurder betekent het conformiteitsattest dat de woning/wooneenheid voldoet aan de minimumnormen voor woningkwaliteit. Voor de eigenaar betekent het conformiteitsattest een bewijs

dat de woning/wooneenheid voldoet aan deze normen (op het ogenblik van de afgifte van het conformiteitsattest).

Om te bepalen of de woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten is een woningkwaliteitsonderzoek nodig aan de hand van het technisch verslag. Tijdens de gemeenteraad van 23 02 2022. werd de samenwerking- en verwerkerovereenkomst met SOLVA goedgekeurd als nieuwe partner voor het uitvoeren van woningkwaliteitsonderzoeken.

De huidige verordening verplicht conformiteitsattest die werd goedgekeurd door de gemeenteraad op datum van 28.04.2021 omvat een belastingsreglement voor het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest.

Het Agentschap Binnenlands Bestuur verstuurde op 10 december 2021 een algemene communicatie over de juridische onmogelijkheid van een belasting op het niet beschikken over een gemeentelijk verplicht conformiteitsattest. Een belasting op het niet hebben van een gemeentelijk verplicht conformiteitsattest is juridisch niet correct. Met dergelijke belasting misbruikt de gemeente haar fiscale bevoegdheid. Een belasting inzetten als sanctioneringsmechanisme is machtsafwendend en is dan ook niet toegelaten. Het hoofddoel van een belasting is altijd fiscaal. Dergelijke belasting kan dan ook niet langer behouden blijven. Alle gemeenten die over een belastingreglement beschikken op het niet hebben van een conformiteitsattest worden door het Agentschap Binnenlands Bestuur dan ook met aandrang gevraagd om een einde te stellen aan deze onwettige belasting.

Artikel 3.2, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (decreetswijziging van 14 juli 2021) voorziet sinds kort in de mogelijkheid om, zolang niet aan het gemeentelijk verplichte conformiteitsattest is voldaan, een jaarlijkse terugkerende verplichting op te leggen om het conformiteitsattest aan te vragen. Hierdoor werden de handhavingsmogelijkheden inzake woningkwaliteitsbewaking op lokaal vlak versterkt. Gemeenten beschikken nu over betere en duidelijkere handhavingsmogelijkheden indien zij een conformiteitsattest verplicht stellen, zonder dat zij hun toevlucht moeten zoeken tot het vestigen van een sanctionerende en aldus onwettige belasting.

Concreet kan een inbreuk op de jaarlijkse verplichting jaarlijks opnieuw gehandhaafd worden op basis van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Naar aanleiding van de juridische onmogelijkheid om een belasting te heffen in het kader van de verordening verplicht conformiteitsattest en de mogelijkheid om een jaarlijkse terugkerende aanvraagverplichting in te voeren en deze te handhaven met een gemeentelijke administratieve sanctie, dient de verordening verplicht conformiteitsattest gewijzigd te worden.

Vanuit Woonplus werd met de 3 gemeenten (Laarne, Wetteren en Wichelen) gewerkt aan een nieuwe verordening. De grootste wijzigingen in de verordening hebben betrekking op:

- De schrapping van het belastingsreglement omwille van de juridische onmogelijkheid van een belasting op het niet beschikken over een gemeentelijk verplicht conformiteitsattest.
- De invoering van de jaarlijkse terugkerende aanvraagverplichting waardoor een jaarlijkse aanvraagverplichting kan opgelegd worden voor elke zelfstandige en niet-zelfstandige woning die niet tijdig over een conformiteitsattest beschikt. Die jaarlijkse terugkerende verplichting kan dan ook jaarlijks gehandhaafd worden met een gemeentelijke administratieve sanctie.

- De invoering van een GAS-boete. Zowel voor de verhuurders/ ter beschikkingstellers die niet over een geldig conformiteitsattest bij de start van de verhuring (in die gevallen dat het verplicht is volgens de verordening), als voor degene die niet voldoen aan de jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting (wanneer men bij de start nog niet over een geldig conformiteitsattest beschikt).
- Tot slot werden ook de tarieven voor het aanvragen van een conformiteitsattest aangepast. Iedereen die een conformiteitsattest aanvraagt zal daarvoor vanaf de goedkeuring van de verordening 90 euro betalen. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen degene die verplicht zijn een conformiteitsattest aan te vragen en degene die het spontaan aanvragen (daarvoor werd eerder een tarief van 45 euro gehanteerd). Bovendien zullen de bedragen in euro jaarlijks aangepast worden aan de gezondheidsindex, conform de volgende formule: $\text{nieuw bedrag} = \text{basisbedrag} \times \text{aangepaste gezondheidsindex} / \text{gezondheidsindex november 2019}$.

Voor de uniformiteit naar burgers toe en om hen zo goed als mogelijk te informeren, zal de verordening verplicht conformiteitsattest ook toegevoegd worden aan het algemeen politiereglement van Laarne, Wetteren en Wichelen. Dit zal gebeuren tijdens de voorziene jaarlijkse aanpassing, in het najaar van 2022.

Om het instrument van de gemeentelijke administratieve sanctie te kunnen hanteren is volgens de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, zowel een vaststellend als sanctionerend ambtenaar nodig. De lokale besturen van Laarne, Wetteren en Wichelen doen beroep op een sanctionerend ambtenaar van de provincie Oost-Vlaanderen.

Voor de vaststellingen worden de huisvestingsambtenaren en/of medewerkers met betrekking tot wonen aangeduid als GAS-vaststeller door de gemeenteraad. Zij dienen daarvoor een opleiding tot GAS-vaststeller te volgen.

Er bestaat een noodzaak om deze gemeentelijke personeelsleden aan te stellen als vaststeller gemeentelijke administratieve sancties met het oog op sanctionering via een gemeentelijke administratieve sanctie van overtredingen op de bepalingen van gemeentelijke reglementering die binnen hun welomschreven bevoegdheid te situeren zijn.

Deze gemeentelijke ambtenaren mogen enkel binnen de omschreven bevoegdheid optreden:

- Woningkwaliteit – verordening CA
- Niet correct bekendmaken van de huurprijs en gemeenschappelijke lasten/kosten
- Omschrijving van die bevoegdheid en eventueel ook omschrijven wat niet.

De volgende gemeentelijke personeelsleden hebben de opleiding Gemeentelijke Administratieve Sancties gevolgd: opleiding PAUL Politie school, Sprendonckstraat – 9000 in Gent – in maart 2022.

- Tineke Van Driessche
- Els Jacobs

Uit het brevet van de politie school PAULO Gent blijkt dat voorgaande personeelsleden de opleiding gunstig hebben voltooid.

Budgetsleutel

Het gemeentebestuur rekent vanaf de goedkeuring van deze verordening volgende tarieven aan:

- 90 euro voor het aanvragen van een conformiteitsattest.
- 90 euro voor het opheffen van een bestaand besluit ongeschikt- en onbewoonbaarheid in het kader van de Vlaamse Codex Wonen 2021.
- Gratis voor aanvragen die kaderen binnen de inhuurneming van een zelfstandige en niet-zelfstandige woning door het Sociaal Verhuurkantoor – dit ter ondersteuning van het uitbreiden van het bestaande sociaal huuraanbod op het grondgebied.
- Gratis voor de conformiteitsattesten uitgereikt na een waarschuwingsprocedure, opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen.

De bedragen in euro worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex conform de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex november 2019.

De afspraken rond vergoedingen voor conformiteitsonderzoeken zijn geregeld binnen de ondertekende samenwerkingsovereenkomst met SOLVA.

Jaarlijks wordt een budget van € 3750 voorzien voor het verplicht maken van een conformiteitsattest. Dit budget wordt ondervangen (en opnieuw aangevuld) door de burger die 90 euro (wettelijk maximum – maar wel geïndexeerd) betaalt bij de aanvragen van een conformiteitsattest, verkregen subsidies van Woonplus door Wonen-Vlaanderen voor deze specifieke actie en door de ingekohierde gelden afkomstig uit leegstand, verwaarlozing, ... aangezien de opbrengst van deze gelden aangewend wordt voor het voeren van een kwalitatief woonbeleid.

Het niet werken aan het verplicht maken van het conformiteitsattest heeft een rechtstreekse invloed op de berekening van de subsidiëring van Woonplus (aangezien het daar als goedgekeurde activiteit is opgenomen en bij niet uitvoering onherroepelijk tot vermindering van subsidies zal leiden).

Wetgeving en besluitvorming

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen, in het bijzonder artikels 5 tot en met 11, artikel 20, 20 bis en 20 ter;

Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (kwaliteitsbesluit Wonen);

Het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012, artikel 4;

Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;

Het decreet houdende de vestiging, invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 en latere wijzigingen;

Het optimalisatiedecreet van 20 maart 2019 betreffende woningkwaliteitsbewaking;

Het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woonkwaliteitsbewaking;

Het ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 3.1-7 en 3.9;

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, deel 2 van boek 2 en art. 3.4-10;

Inwerktreding van het optimalisatiedecreet en besluit vanaf 1 januari 2021;

De wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties (GAS-boetes), artikel 2, § 1;

Koninklijk besluit van 21 december 2013 tot de 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;

De gemeenteraadsbeslissing van 27.02.2019 houdende de verordening van een verplicht conformiteitsattest;

De gemeenteraadsbeslissing van 04.09.2019 houdende de aanpassing verordening en belasting conformiteitsattest;

De gemeenteraadsbeslissing van 16.12.2020 houdende de goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest met belasting;

De gemeenteraadsbeslissing van 28.04.2021 met de goedkeuring aanpassing verordening verplicht conformiteitsattest met belasting;

Collegebesluit van 11.03.2022 met de goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest.

Advies

Her verplicht maken van het conformiteitsattest wordt gesubsidieerd binnen de intergemeentelijke samenwerking Woonplus.

Wonen-Vlaanderen en de bevoegde minister drukken zeer sterk op het werken aan woningkwaliteit en het promoten van het conformiteitsattest als instrument hiertoe.

Vanuit de stuurgroep Woonplus werd een positief advies gegeven om de inbreuk op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest te sanctioneren met een gemeentelijke administratieve sanctie.

Stemresultaat

Gelet op de stemming met volgende uitslag:

Goedgekeurd met algemene stemmen

Beslist

Art. 1 – De gewijzigde verordening voor het verplicht conformiteitsattest Laarne, Wetteren en Wichelen met jaarlijkse aanvraagplicht goed te keuren. Deze verordening gaat in met ingang van heden en vervangt alle voorgaande verordeningen.

Art. 2– Om een GAS-boete van 350 euro in te voeren om inbreuken op de verordening verplicht conformiteitsattest te sanctioneren, zoals beschreven in artikel 7.

Art.3 - Om Tineke Van Driessche aan te stellen als GAS-vaststeller bij inbreuken op de verordening verplicht conformiteitsattest en het niet correct afficheren van de huurprijs en gemeenschappelijke lasten/kosten zoals opgenomen in afdeling 4, hoofdstuk 2 van het algemeen politiereglement voor Laarne, Wetteren en Wichelen.

Art. 4 – Om de verordening verplicht conformiteitsattest te integreren in het algemeen politiereglement van Laarne, Wetteren en Wichelen bij een volgende herziening van dit reglement.

Art. 5 – Om een afschrift van deze beslissing te bezorgen aan:

- Diensthoofd burgerzaken (in functie van opzetten samenwerking voor monitoring verhuisbewegingen woningen ouder dan 1946)
- Diensthoofd grondgebiedszaken
- Diensthoofd omgeving (in functie van intekenen afgeleverde conformiteitsattesten in GIS-notarisinlichtingen)
- Financieel directeur (in functie van budgetten)
- Deskundige wonen (in functie van administratieve opvolging)
- Bijkomend wordt een getekende beslissing digitaal bezorgd aan gemeentebestuur Wetteren t.a.v. Mevr. Tineke Van Driessche en gemeentebestuur Laarne t.a.v. Mevr. Els Jacobs en aan de projectcoördinator Woonplus Delitsia Van Cassel
- Solva, t.a.v. algemeen directeur de heer Bart Wallays, Gentsesteenweg 1B, 9520 Sint-Lievens-Houtem
- De bevoegde overheid: Agentschap Wonen-Vlaanderen – Afdeling Woonkwaliteit – t.a.v. Tim Jamée - Havenlaan 88, bus 40 C 1000 Brussel.
- Wonen-Vlaanderen t.a.v. Veerle Vandecasteele, K.M. Hendrikaplein 70 bus 90, 9000 Gent
- Vlaams minister van Begroting, Financiën en Wonen, dhr. Diependaele Matthias, Koning Albert II Laan 7, 1210 Brussel
- Sanctionerend ambtenaar Provincie Oost-Vlaanderen, Geertrui Neiryck via GAS@oost-vlaanderen.be
- Lokale politiezone Laarne Wetteren Wichelen

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 het Sociaal Verhuurkantoor Laarne-Wetteren-Wichelen.

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.

§3. Indien uit het technisch verslag blijkt dat er geen dubbel glas aanwezig is in meer dan één woonlokaal of de badkamer, wordt de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt tot 31 december 2022.

Artikel 3: kostprijs

§1. Het gemeentebestuur rekent vanaf de goedkeuring van deze verordening volgende tarieven aan:

- 90 euro voor het aanvragen van een conformiteitsattest.
- 90 euro voor het opheffen van een bestaand besluit ongeschikt- en onbewoonbaarheid in het kader van de Vlaamse Codex Wonen 2021.
- Gratis voor aanvragen die kaderen binnen de inhuurneming van een zelfstandige en niet-zelfstandige woning door het Sociaal Verhuurkantoor – dit ter ondersteuning van het uitbreiden van het bestaande sociaal huuraanbod op het grondgebied.
- Gratis voor de conformiteitsattesten uitgereikt na een waarschuwingsprocedure, opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen.

De bedragen in euro worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex conform de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex november 2019.

§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.

§3. Indien de verhuurder of ter beschikkingsteller voor hetzelfde pand een aanvraag wenst te doen – meer dan 60 dagen na de eerste aanvraag - wordt dit als nieuwe aanvraag behandeld en dient opnieuw één van bovenstaande tarieven te worden betaald.

Artikel 4: inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking na goedkeuring door de gemeenteraad en de Vlaamse minister van Wonen.

Voor Laarne: bij de inwerkingtreding van deze verordening vervangt dit besluit de voorgaande gemeenteraadsbesluiten van GR 28.02.2019 wonen – goedkeuring invoeren verplicht conformiteitsattest en verordening, GR 05.09.2019 wonen – goedkeuring aanpassing verordening en belasting conformiteitsattest en GR 17.12.2020 wonen – goedkeuring wijziging verordening verplichting conformiteitsattest.

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 en GR 31.08.2021 – aanpassen verordening verplicht conformiteitsattest.

Voor Wichelen: bij de inwerkingtreding van deze verordening vervangt dit besluit de voorgaande gemeenteraadsbesluiten van GR 27.02.2019 - goedkeuring verordening verplichtconformiteitsattest voor Laarne, Wetteren en Wichelen, GR 04.09.2019 - aanpassing verordening en belasting conformiteitsattest, GR 16.12.2020 – goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest met belasting en GR 28.04.2021 – goedkeuring aanpassing verordening verplicht conformiteitsattest met belasting.

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 web-toepassing 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 raad,

In opdracht,

De algemeen directeur,
Roos Coppens

De algemeen directeur,
get. Roos Coppens

Voor eensluidend afschrift,



De voorzitter,
Bart Segers

De voorzitter,
get. Bart Segers

