



uittreksel uit het register
van de gemeenteraadszittingen

Gemeenteraad
29 februari 2016

Wonen en leven - huisvesting
Verzoekschrift gedeeltelijke vrijstelling van adviesverplichting (gedeeltelijke ontvoogding)

aanwezig

Odette VAN HAMME, voorzitter van de gemeenteraad;
Koen LOETE, burgemeester;
Freddy DEPUYDT, Christophe DE WAELE, Dirk VAN DE VELDE, Ann VAN DEN DRIESSCHE, Rita DE CONINCK, Bob D'HAESELEER, schepenen;
Danny SMESSAERT, schepen/voorzitter OCMW zonder stemrecht;
Janvier BUYASSE, Marc WINDEY, Luc VANDEVELDE, Lutgarde DE JAEGER, Koenraad WATERSCHOOT, Caroline D'AUBIOL, Filip LECOMPTE, Wilfried VAN KERREBROECK, Michel DE SUTTER, Gertjan BLOMME, Tineke VERSTRAETE, Rudi DESMET, Paul VERSTRAETE, Filip SMET, Rita GYSELS, Ann EGGERMONT, Hilde LAMPAERT, Peter DE GRAEVE en Sofie VERMEULEN gemeenteraadsleden;
Meike VAN GREMBERGEN - stadssecretaris

De gemeenteraad,

gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen;

gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen;

gelet op het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat woonkwaliteitsbewaking betreft;

gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, met latere wijzigingen;

gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van 12 juli 2013 van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

gelet op het besluit van de burgemeester van 15 januari 2016 tot aanduiding van Ludwig Mortier, Tineke Rollier en Thijs Dever als conformiteitsonderzoekers voor stad Eeklo;

overwegende dat de stad een actief en efficiënt woningkwaliteitsbeleid wil voeren;

overwegende de deskundigheid die stedelijk en intergemeentelijk werd opgebouwd in het woningkwaliteitsbeleid;

overwegende dat een vrijstelling van adviesverplichting in administratieve procedures een verwachte tijdswinst oplevert van gemiddeld 4 tot 8 weken, de procedure transparanter en eenduidiger maakt voor de betrokken partijen, een administratieve ontlasting met zich meebrengt en een samenhangend kwaliteitsbeleid bevordert;

overwegende dat een gedeeltelijke vrijstelling van 50% toelaat om ervaring op te bouwen met de nieuwe werkwijze en toelaat om in minder voorkomende situaties beroep te blijven doen op agentschap Wonen-Vlaanderen;



overwegende dat de gedeeltelijke vrijstelling jaarlijks wordt geëvalueerd door het lokaal woonoverleg en ten allen tijde kan bijgesteld worden;

na advies van het lokaal woonoverleg;

op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT:

Artikel 1

De gemeenteraad beslist een gemotiveerd verzoek (bijlage 1) tot vrijstelling van de adviesverplichting voor 50 % in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbeyondverklaring van een woning in te dienen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, met ingang van de vrijstelling vanaf de goedkeuring door de minister van huisvesting.

Het verzoekschrift dient samen met een uittreksel van het gemeenteraadsbesluit en het burgemeestersbesluit ter aanduiding van de woningcontroleurs ingediend worden bij:

agentschap Wonen-Vlaanderen
Koning Albert II-laan 19 bus 21
1210 Brussel

Binnen 60 dagen na ontvangst van het verzoek, verstrekt agentschap Wonen-Vlaanderen zijn advies aan de minister van huisvesting, waarna deze een beslissing neemt. Binnen de 4 maanden na ontvangst van het verzoek, neemt de minister een beslissing. De minister bepaalt de aanvangsdatum van de gedeeltelijke vrijstelling.

Namens de raad :

De stadssecretaris,
get. Meike VAN GREMBERGEN

voorzitter,
get. Odette Van Hamme

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de stadssecretaris,
(art. 126 nieuwe gemeentewet)



verzoekschrift

Verzoek tot gedeeltelijke vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning
Stad Eeklo

1. Verzoek tot gedeeltelijke vrijstelling

Stad Eeklo vraagt de minister van huisvesting middels dit gemotiveerd verzoekschrift tot vrijstelling van het verplicht advies door de gewestelijk ambtenaar in 50% van de administratieve procedures tot zowel het ongeschikt-, onbewoonbaar als overbewoond verklaren van woningen.

In de andere helft van de procedures zal de burgemeester het advies inroepen van de gewestelijk ambtenaar. Stad Eeklo wenst deze verhouding met regelmaat te evalueren in overleg met het agentschap Wonen-Vlaanderen en de andere betrokken woonpartners.

Stad Eeklo verzoekt om een onmiddellijke ingang van vrijstelling na goedkeuring door de minister van huisvesting.

2. Historiek van het verzoek

In 1998 gaat in Eeklo de Wooncentrum Meetjesland-werking van start als project van SOM vzw (later als interlokale vereniging) met als doel het lokaal woonbeleid te ondersteunen met als bijzonder oogmerk het verbeteren van de woonkwaliteit.

Sinds haar oprichting voert Wooncentrum Meetjesland informele kwaliteitsonderzoeken uit enerzijds op vraag van inwoners die een objectieve inschatting van hun woonsituatie en gericht advies willen anderzijds op vraag van stad Eeklo op de grondigheid van kwaliteitsklachten te onderzoeken.

Stad Eeklo heeft ½ VTE administratief medewerker huisvesting in dienst die o.a. instaat voor de opvolging van procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaringen.

Het integratiedecreet van 29 maart 2013 en het integratiebesluit van 12 juli 2013 brengen sterke wijzigingen met zich mee voor het woonkwaliteitsbeleid. De richtlijnen voor woningen en kamers worden geïntegreerd, de administratieve kwaliteitsprocedures worden op elkaar afgestemd. Lokale besturen krijgen meer opdrachten en meer mogelijkheden. Lokale besturen worden (mede) verantwoordelijk voor de onderzoeken in functie van conformiteitsattesten, die voortaan nodig zijn om een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid op te heffen. De gemeente kan onder bepaalde omstandigheden de geldigheidsduur van een conformiteitsattest beperken.

Op 5 november 2013 keurt de gemeenteraad een samenwerkingsovereenkomst tussen stad Eeklo en Wooncentrum Meetjesland goed over de behandeling van situaties van problematische woonkwaliteit. Deze bevat een procedure voor het opsporen van en het omgaan met vragen en klachten. De taken worden verdeeld en op elkaar afgestemd. Voorrang wordt gegeven aan preventie en bemiddeling. Wooncentrum Meetjesland engageert zich om consequent voor- en nacontroles te doen in kader van kwaliteitsprocedures.

Op 5 november 2013 duidt de burgemeester Ludwig Mortier, medewerker van Wooncentrum Meetjesland, aan als conformiteitsonderzoeker voor stad Eeklo.

Vanaf 16 mei 2014 kan de stad een gedeeltelijke of volledige vrijstelling vragen aan de minister van het verplichte advies door Wonen-Vlaanderen met betrekking tot het ongeschikt-, onbewoonbaar- en/of overbewoond verklaren van woningen.

De lokale woonpartners bespreken op het lokaal woonoverleg van 30 januari 2015 voor het eerst het principe van een eventuele vrijstellingsaanvraag.

Op 19 mei 2015 plegen agentschap Wonen Oost-Vlaanderen en Wooncentrum Meetjesland de voorwaarden en de praktische modaliteiten en samenwerking in kader van een eventuele vrijstellingsaanvraag.

De lokale woonpartners overlopen de voorwaarden en praktische modaliteiten op het lokaal woonoverleg van 3 juli 2015 en achten het wenselijk voor stad Eeklo om een vrijstellingsaanvraag in te doen.

Op 4 augustus 2015 stemmen dienst Huisvesting en Wooncentrum Meetjesland af rond de inhoud van een vrijstellingsaanvraag.

De lokale woonpartners werken een concreet ontwerp van vrijstellingsverzoek uit op het woonoverleg van 9 oktober 2015.

In overleg tussen stad Eeklo en Wooncentrum Meetjesland wordt op 9 december 2015 beslist om het verzoekschrift voor te leggen aan het schepencollege.

3. Juridische grond

Het Gemeentedecreet, artikel 42.

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.

Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft.

Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Besluit van de gemeenteraad van 5 november 2013 tot goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst met Wooncentrum Meetjesland betreffende de behandeling van situaties van problematische woonkwaliteit.

Besluit van de burgemeester van 5 november 2013 tot aanduiding van Ludwig Mortier als conformiteitsonderzoeker voor stad Eeklo.

Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van 12 juli 2013 van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Besluit van de burgemeester van 15 januari 2016 tot aanduiding van Ludwig Mortier, Tineke Rollier en Thijs Dever als conformiteitsonderzoekers voor stad Eeklo.

4. Argumentatie

De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester in de procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring. Een stad of gemeente kan sinds 1 september 2014 een gemotiveerd verzoek tot vrijstelling van deze adviesverplichting indienen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Momenteel start de procedure woningkwaliteit met een vooronderzoek door de intergemeentelijke woningcontroleur. Wanneer deze tijdens een woningonderzoek vaststelt dat een klacht of vraag gegrond is (15 strafpunten of meer zou scoren op het technisch verslag), dan wordt het adres voor advies overgemaakt aan de gewestelijke ambtenaar. Bij vrijstelling van de adviesverplichting vervalt dit waardoor er een belangrijke tijdswinst in de procedure woningkwaliteit geboekt wordt voor de betrokken eigenaars-verhuurders, huurders, dienst Huisvesting en Wooncentrum Meetjesland:

- tijdswinst: de eigenaar-verhuurder van de onderzochte woning kan gemiddeld 4 tot 8 weken vroeger uitgenodigd worden voor de hoorplicht waardoor gebreken sneller hersteld kunnen worden;
- transparanter: het lokale niveau is het aanspreekpunt voor woonkwaliteit;
- eenduidiger: één dienst doet alle controles, tegenstrijdigheden worden vermeden;

- administratieve ontlasting: minder communicatielijnen, minder briefwisseling, sneller en vereenvoudigd dossierverloop, minder opvolging;
- faciliteert eenvormig kwaliteitsbeleid.

De aanvraag tot vrijstelling heeft betrekking tot slechts een deel van de dossiers. Een afbakening tot 50% van de procedures laat toe om de nodige ervaring op te bouwen met de nieuwe werkmethode en in specifieke, sporadische dossiers gebruik te maken van de ervaring van het ruimer werkende agentschap Wonen-Vlaanderen. Het kan dan gaan over dossiers met betrekking tot:

- huisvesting van seizoensarbeiders;
- kamerwoningen;
- woonwagenbewoners;
- niet-woongebouwen;
- ...

In overleg met het agentschap Wonen-Vlaanderen en de lokale woonpartners, wil stad Eeklo de vrijstelling en haar afbakening en de onderlinge samenwerking jaarlijks evalueren op het lokaal woonoverleg.

5. Toekenningsvereisten

Stad Eeklo voldoet aan de toekenningsvereisten zoals vastgelegd in het besluit van de Vlaamse Regering van 11 juli 2014.

1. Er zijn voldoende gemeentelijke woningcontroleurs door de burgemeester aangewezen om binnen de beslissingstermijn van 90 dagen een beslissing te nemen in de procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring waarin geen advies van de gewestelijke ambtenaar wordt gevraagd.
 - a. Er zijn bij besluit van de burgemeester drie aangeduide woningcontroleurs in dienst (besluit van 15 januari 2016).
 - b. Het agentschap Wonen-Vlaanderen deed in 2013 34 onderzoeken en in 2014 27 onderzoeken in kader van de procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring. De intergemeentelijke woningcontroleur (op dat moment 1 persoon) deed in 2013 52 en in 2014 70 informele en formele kwaliteitsonderzoeken. Besluiten worden momenteel binnen de vereiste beslissingstermijn genomen.
2. De stad voert een preventief woningkwaliteitsbeleid:
 - a. Intensieve ondersteuning en begeleiding van huurders doorheen de volledige procedure woningonderzoeken door medewerkers van Wooncentrum Meetjesland, dienst Huisvesting en OCMW Eeklo: aanvragen van woningonderzoeken door huurders, bemiddeling tussen huurder en verhuurder, opvolgen recht op tegemoetkoming in de huurprijs en het voorrangrecht voor een sociale woning, zoektocht naar een nieuwe woning;
 - b. Sensibilisering en detectering: thuiszorgdiensten, OCMW-diensten, lokale politiediensten zijn herhaaldelijk gesensibiliseerd en gevormd om (potentieel) problematische situaties te detecteren en te signaleren aan Wooncentrum Meetjesland;
 - c. Consequente vooronderzoeken met de bedoeling om de gegrondheid van de vraag en de aard van de gebreken na te gaan en de meest geschikte oplossingsstrategie te bepalen;
 - d. Bij afwezigheid van een klacht of vraag, maar een vermoeden van slechte woonkwaliteit gaat dienst Huisvesting pro-actief het gesprek aan met de eigenaar van het betreffende pand;
 - e. Via een stedelijke verordening en politiereglement wordt de bouw van bijkomende kamerwoningen verboden en bijkomende lokale normen opgelegd aan bestaande kamerwoningen;
 - f. Controle van gekende kamerwoningen in samenwerking met agentschap Wonen-Vlaanderen;

- g. Samenwerking met dienst bevolking: adressen van ongeschikt-/onbewoonbaar verklaarde panden worden doorgegeven aan dienst bevolking met de vraag om de inschrijver te informeren en voorlopig in te schrijven;
- h. Infoavond voor verhuurders onder andere over de onderhouds- en herstellingsverplichtingen, de Vlaamse kwaliteitsnormen en –procedures,... In 2014: 100-tal aanwezigen;
- i. Stedelijke premie het plaatsen van dak- en muurisolatie;
- j. Stedelijke premie voor het plaatsen van hoogrendementsbeglazing;
- k. Stedelijke belasting op verwaarloosde of ongeschikt-/onbewoonbaar verklaarde woningen;
- l. Stedelijk registratiereglement op verwaarloosde woningen;
- m. Stad Eeklo registreert zeer actief leegstaande woningen en gebouwen;
- n. Stad Eeklo belast en activeert leegstaande woningen en gebouwen;
- o. De geldigheidsduur van conformiteitsattesten is lokaal vastgesteld;

6. Vereisten gedurende de vrijstelling

Stad Eeklo zal gedurende de vrijstelling aan de voorwaarden blijven voldoen:

1. Het proactief woonkwaliteitsbeleid wordt verder gezet:
 - a. De preventieve acties zoals onder titel 5 beschreven, worden verder gezet en met regelmaat geëvalueerd in de schoot van het lokaal woonoverleg. Bijkomende acties worden in de nabije toekomst ontwikkelt:
 - i. Er wordt een samenwerkingsovereenkomst tussen de lokale woonpartners nagestreefd om preventieve controles uit te voeren in woningen die verlaten worden naar aanleiding van het feit dat de bewoner een sociale woning werd toegewezen.
 - ii. Het stadsbestuur zet in op de gelijke behandeling van kandidaat-huurders en hun vlotte toegang tot de huurmarkt. Daartoe wordt met bepaalde regelmaat contact georganiseerd met (vertegenwoordigers van) (private) verhuurders. De modaliteiten worden hiervoor nog uitgewerkt.
 - iii. Het conformiteitsattest wordt actief gepromoot als kwaliteitslabel. Via het stedelijk informatiemagazine, tijdens informatieavonden en in contacten met verhuurders en vastgoedsector. Er wordt onderzoek gedaan naar de lokale verplichting van een conformiteitsattest.
 - iv. ...
2. Er wordt over gewaakt dat de gemeentelijke woningcontroleurs toepassing maken van de technische richtlijnen voor conformiteitsonderzoeken in de handleiding bij het technisch verslag, zoals gepubliceerd en bijgehouden door het agentschap:
 - a. De voorwaarde is en blijft vervuld. In de toekomst zal het agentschap technische vormen aanbieden aan controleurs in vrijgestelde gemeenten.
3. Voor de interpretatie van de normen richt de stad zich naar de besluiten die de minister neemt ter uitvoering van artikel 16, §2 en §3 en, in voorkomend geval, artikel 17, §3 tot en met §5 van de Vlaamse Wooncode:
 - a. Dit zal opgenomen worden.
4. De stad maakt afspraken met het agentschap Wonen Vlaanderen gezien de vrijstellingsaanvraag 50% van de procedures betreft.
 - a. Op 19 mei 2015 pleegden agentschap Wonen Oost-Vlaanderen en Wooncentrum overleg over o.a. de praktische implicaties van de vrijstelling. Op het woonoverleg van 3 juli 2015 wordt tussen alle betrokken partijen afgesproken dat een (voorlopige) afbakening van 50% wenselijk en realistisch is.
5. De stad maakt afspraken met het agentschap Wonen Oost-Vlaanderen over het onderzoeken van de woningen die te huur worden aangeboden aan een sociaal verhuurkantoor:
 - a. Het Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland heeft reeds een bestaande overeenkomst met het agentschap Wonen Oost-Vlaanderen voor de uitvoering van de conformiteitsonderzoeken. Deze overeenkomst blijft aangehouden. De gemeentelijke kwaliteitscontroleur neemt deze onderzoeken niet op.

6. De stad werkt samen met het agentschap Wonen Oost-Vlaanderen een strategie uit voor de lokale bestrijding van verwaarlozing:
 - a. Het stedelijk registratie- en heffingsreglement op verwaarlozing wordt geëvalueerd in het licht van de volledige bevoegdheidsoverdracht van het Vlaams gewest naar het lokaal bestuur.
7. De stad komt haar verplichtingen na betreffende het leegstandsregister en het bindend sociaal objectief:
 - a. Deze voorwaarde is vervuld.
8. De stad stelt op eenvoudig verzoek binnen 8 dagen het dossier of delen ervan ter beschikking van het agentschap met het oog op de behandeling van het beroep:
 - a. Deze taak wordt opgenomen in het kader van de vrijstelling.

Het gevoerde woonkwaliteitsbeleid garandeert dat de vrijstelling van adviesverplichting kan behouden worden. De bijkomende taken die worden opgelegd in het kader van de vrijstelling kunnen worden opgenomen.

7. Bijlagen

1. Afschrift van het besluit van de gemeenteraad van 29 februari 2016 tot goedkeuring van het verzoek tot gedeeltelijke vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning;
2. Afschrift van het besluit van de burgemeester van 15 januari 2016 tot aanduiding van de gemeentelijke conformiteitsonderzoekers.

Aanduiding en machtiging medewerkers conformiteitsonderzoeken Vlaamse Wooncode

De burgemeester,

gelet op art. 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen;

gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen en in het bijzonder de bepaling in art. 3 met betrekking tot de vaststelling van de woningconformiteit, met latere wijzigingen;

gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

gelet op het besluit van de gemeenteraad van 15 december 2008 houdende de goedkeuring en de besluiten van de gemeenteraad van 23 april 2012 en van 27 april 2015 houdende de wijziging van de overeenkomst met statutaire draagkracht ter oprichting van Interlokale Vereniging Wooncentrum Meetjesland (hierna Wooncentrum Meetjesland genoemd) tussen het bestuur van Aalter, Assenede, Eeklo, Kaprijke, Knesselare, Maldegem, Sint-Laureins, Waarschoot en Zomergem;

overwegende de toenemende opdrachten en mogelijkheden voor lokale besturen inzake het handhaven en stimuleren van een goede woningkwaliteit;

overwegende het feit dat ook in het geval van ziekte, verlof, toenemend aantal aanvragen,... voldoende personeelscapaciteit moet voorzien worden;

Besluit dat:

Art. 1: Ludwig Mortier, Tineke Rollier en Thijs Dever, in de schoot van de interlokale vereniging Wooncentrum Meetjesland, vanaf heden aangeduid en gemachtigd zijn als woningcontroleurs zoals bedoeld in art. 3, eerste lid, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Art. 2: Afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan Wooncentrum Meetjesland (Moeie 16a, 9900 Eeklo)

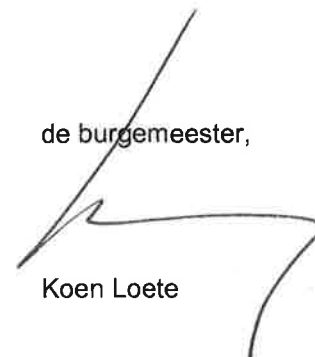
Aldus vastgesteld te Eeklo, op **15 -01- 2016**

de stadssecretaris,



Meike Van Grembergen

de burgemeester,



Koen Loete

