

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN MAANDAG 21 DECEMBER 2020

Aanwezig: Paul Carteus, voorzitter.

Luc Dupont, burgemeester.

Joris Vandenhoecke, Jan Foulon, Ignace Michaux, Brigitte Vanhoutte, Aaron Demeulemeester, Wim Vandevelde, schepenen.

Yves Deworm, Gunther Deriemaker, Pol Kerckhove, Diederik Van Hamme, Tom Deputter, Björn Bordon, Koen Haelters, Jean-Pierre Stockman, Patrice Dutranoit, David Vandekerkhove, Faiza El Ghouch, Eva Lamon, Eugénie Carrez, Rossana Khoshaba, Sylvie Van Overmeeren, Jo Cornelus, Leonard Verstichel, Guillaume Devos, Lech Schelfout, Youssef Elidrissi, raadsleden.

Linda Vandekerkhove, algemeen directeur

Verontschuldigd: Fatima Hbili, raadslid

**Afsprakenkader tussen het Sociaal Verhuurkantoor, de Stad Ronse, IGS Lokaal Woonbeleid (SOLVA) en de Vlaamse minister van Wonen inzake conformiteitsonderzoeken van woningen aangeboden aan SVK Zuid-Oost-Vlaanderen voor nieuwe inhuurnames.
Goedkeuring.**

Bevoegdheid/rechtsgrond

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder het artikel 5.
- Het Besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid.
- Het Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2012 houdende de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, in het bijzonder artikel 3, tweede en derde lid.
- Het Gemeenteraadsbesluit houdende goedkeuring van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Woonbeleid 2020-2025 onder aansturing van SOLVA van 02 september 2019 met betrekking tot de toetreding tot het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid in Zuid-Oost-Vlaanderen.
- Het Ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende goedkeuring en subsidiëring van de 6 intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.
- De ondertekening afsprakenkader goedgekeurd door de Raad van Bestuur van SOLVA van 07 juli 2020.
- De ondertekening afsprakenkader Raad van Bestuur SVK Zuid-Oost-Vlaanderen van 27 augustus 2020.

Relevante documenten

- Verslag van het lokaal woonoverleg van 26 oktober 2020.
- Nota aan de Gemeenteraad van Andrée De Bruycker, huisvestingsambtenaar, d.d. 03 december 2020 in verband met : 'Afsprakenkader over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuurname'..
- Document ter ondertekening : 'Afsprakenkader over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuurname'.

Feiten/context/motivering

Het afsluiten van een afsprakenkader met het SVK-de gemeenten-IGS Lokaal Woonbeleid-minister van Wonen is een subsidiabele aanvullende activiteit binnen de beleidsdoelstelling "verhogen van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving" in de subsidieregeling voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten.

De SVK-sector heeft een centrale rol binnen het streven naar meer betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen op de private huurmarkt. Conform artikel 5 van de Vlaamse Wooncode moet elke woning, gelegen in het Vlaamse gewest, voldoen aan de minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Het is belangrijk dat het SVK beschikt over een goede, onafhankelijke en objectieve inschatting van de kwaliteit van de aangeboden woning. SOLVA, de gemeenten en de Vlaamse overheid hebben een gedeelde bevoegdheid en verantwoordelijkheid in het woningkwaliteitsbeleid. Door de krachten te bundelen kan de woningkwaliteit op de huurmarkt aanzienlijk verbeteren. SOLVA engageert zich ertoe systematisch en op korte termijn conformiteitsonderzoeken uit te voeren in de woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK. De Stad Ronse levert op basis van de vaststellingen van SOLVA een conformiteitsattest af.

Voorliggend ontwerp van afsprakenkader werd reeds besproken en goedgekeurd door de raden van bestuur van SOLVA op 07 juli 2020 en SVK Zuid-Oost-Vlaanderen op 27 augustus 2020.

Volgende engagementen worden opgenomen door de betrokken partijen:

1. Engagementen SVK

Het SVK verbindt er zich toe aan het intergemeentelijk samenwerkingsproject een conformiteitsonderzoek aan te vragen voor elke woning die te huur wordt aangeboden met het oog op nieuwe inhuurname, voor zover het SVK er na een beperkt eigen plaatsbezoek in geïnteresseerd is.

Als er volgens de bevindingen van het intergemeentelijk project verbeterings- of herstellingswerken moeten worden uitgevoerd aan de aangeboden woning, wijst het SVK de eigenaar op de bestaande gemeentelijke en gewestelijke premiestelsels en ondersteunt hem bij het doorlopen van de aanvraagprocedures.

Het SVK verhuurt alleen conforme woningen.

Het SVK bezorgt het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek en het conformiteitsattest aan de eigenaar.

Als het SVK tijdens een eerste plaatsbezoek vaststelt dat de kwaliteit van een aangeboden woning manifest ondermaats is waardoor de woning niet in aanmerking komt voor verhuring via zijn diensten, signaleert het dit aan de gemeente/het IGS.

Het SVK informeert de eigenaar - voor het eerste plaatsbezoek - over de maatregelen die de gemeente kan nemen als de woning op basis van het conformiteitsonderzoek niet-conform werd bevonden.

2. Engagemen ten intergemeentelijk samenwerkingsverband Lokaal Woonbeleid

Het IGS verbindt er zich toe binnen de 10 werkdagen in te gaan op een aanvraag tot conformiteitsonderzoek van het SVK. Het IGS maakt daartoe gebruik van het model van het "Technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen", zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

Het IGS geeft onmiddellijk, mondeling of via mail, feedback over de resultaten van het conformiteitsonderzoek. Het technisch verslag wordt uiterlijk 5 werkdagen na het conformiteitsonderzoek bezorgd aan het SVK.

Als het IGS bij een concrete aanvraag vaststelt dat het geen conformiteitsonderzoek kan uitvoeren binnen de afgesproken termijn, verwittigt het IGS onmiddellijk het SVK en Wonen-Vlaanderen.

3. Engagemen ten Stad Ronse

Als de woning conform wordt bevonden, bezorgt de Stad Ronse het SVK gratis een conformiteitsattest, dat het aan de eigenaar bezorgt.

De Stad Ronse brengt Wonen-Vlaanderen/het IGS via VLOK op de hoogte als een conformiteitsattest wordt uitgereikt.

Als de woning niet-conform werd bevonden en de eigenaar weigert om de nodige verbeterings- en herstellingswerken uit te voeren, start de gemeente de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op.

De meldingen van manifest ondermaatse woningkwaliteit (cfr punt 2), worden beschouwd als verzoeken vermeld in artikel 16, § 1 van de Vlaamse Wooncode. Dat betekent dat de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wordt opgestart.

4. Engagemen ten Wonen-Vlaanderen

Het agentschap Wonen-Vlaanderen verbindt er zich toe de nodige vormings- en bijscholingsinitiatieven te nemen en mee te werken aan:

- een gemeentelijke informatiesessie voor geïnteresseerde eigenaar-verhuurders;
- een gemeentelijke toelichtingsbrochure voor geïnteresseerde eigenaar-verhuurders.

De verschillende procedures worden in het afsprakenkader in bijlage bij dit besluit beschreven.

Dit afsprakenkader treedt in werking, na ondertekening van alle betrokken partijen op 01 januari 2021.

Als een gemeente uit het IGS stapt, vervalt het afsprakenkader tot attentie van die gemeente. Het afsprakenkader neemt een einde van zodra de gemeente een kostprijs oplegt ter attentie van het SVK voor de behandeling van de aanvraag van een conformiteitsattest.

Voordracht

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 30 november 2020.

Besluit: Met algemene stemmen :

Artikel 1:

Het afsprakenkader tussen het Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen – de Stad Ronse- IGS Lokaal Woonbeleid en de Vlaamse minister van Wonen over conformiteitsonderzoeken voor nieuwe inhuurnames van SVK Zuid-Oost-Vlaanderen wordt goedgekeurd en gehandtekend door de Gemeenteraad.

Artikel 2:

Het afsprakenkader wordt ter handtekening voorgelegd aan de Minister van Wonen.

Namens de raad:

Algemeen directeur
get. Linda Vandekerkhove

Voorzitter
get. Paul Carteus

Voor eensluidend uittreksel:

Linda Vandekerkhove
Algemeen directeur
Voor de Algemeen Directeur
De gemachtigde ambtenaar
Danny De Brakeleer
Afdelingshoofd Wonen en Werken



Paul Carteus
Voorzitter