

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 28 maart 2024

Aanwezig: Aurélie Willaerts, voorzitter van de raad
Jurgen Bauwens, burgemeester
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Yari Van Kaer, Tom Baert, schepenen
Rik Daelman, Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De
Maere, Bart Waterschoot, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Annelies Fierens,
Luc Maes, Steven Van Oost, Gustaaf De Beule, Sofie Rupus, Kim Lambrechts,
raadsleden
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: -

Afwezig: -

OPENBARE ZITTING

Afsprakenkader over conformiteitsonderzoeken in woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname

Toelichting

In 2023 hervormde de sociale huisvestingssector. De sociale huisvestingsmaatschappij Tuinwijk werd omgevormd tot Woonmaatschappij overeenkomstig het werkingsgebied Waasland West, bestaande uit Lokeren, Moerbeke en Waasmunster. Het SVK Waasland werd opgesplitst en de ingehuurde woningen gelegen binnen Waasland West werden ingebed in Woonmaatschappij Tuinwijk. Ook de werkwijze om private woningen in te huren en sociaal te verhuren werd overgenomen door Tuinwijk.

Voor ingehuurde woningen van het sociaal verhuurkantoor (SVK) dient een conformiteitsattest te worden afgeleverd. De taken van het SVK werden overgenomen door de nieuwe woonmaatschappij. Er dient een afsprakenkader te worden opgemaakt m.b.t. het afleveren van conformiteitsattesten voor de woningen die de woonmaatschappij inhuurt op de private huurmarkt en die na een onderzoek conform blijken te zijn. Dit attest wordt gratis afgeleverd. De noodzakelijke herziening van het retributiereglement hiervoor werd reeds in de vorige zitting van de raad voorgelegd.

Binnen het IGS richtlijnenkader lokaal woonbeleid bestaat de mogelijkheid om de aanvullende activiteit AA 2_7 'Een afsprakenkader met de minister en de woonmaatschappij maken en conformiteitsonderzoeken uitvoeren met het oog op de inhuurneming van woningen door de woonmaatschappij' op te nemen. Om te voldoen aan de voorwaarden van het IGS richtlijnenkader en de bijhorende subsidies, dient echter het afsprakenkader opgemaakt en goedgekeurd te worden.

Het voorgelegde afsprakenkader bevestigt enerzijds de reeds bestaande werkwijze waarbij de woningen die Tuinwijk inhuurt op de private huurmarkt steeds gecontroleerd worden en conform zijn voor ze verhuurd worden door Tuinwijk aan kandidaat sociale huurders. Anderzijds bevestigt het de recent gemaakte afspraken, zijnde de procedure van aanvraag, het onderzoek en het afleveren van het attest. Het reeds gehanteerde tarief (gratis) voor het afleveren van het conformiteitsattest voor de sociale huisvesting blijft tevens behouden. Ook dit is opgenomen in het afsprakenkader.

In het afsprakenkader is nog opgenomen dat als de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar werd bevonden na plaatsbezoek en de nodige onderhandelingen, maar de eigenaar de verbeterings- en herstellingswerken weigert uit te voeren, de gemeente de waarschuwingsprocedure of de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opstart van zodra men in de woning een inschrijving (in het bevolkingsbestand) wil doen. In de praktijk heeft zich dit tot op heden niet voorgedaan. De Woonmaatschappij voorziet (reeds bij aanvang) de nodige begeleiding om tot een positief eindresultaat te komen. Er wordt dan ook verwacht dat dit niet of nauwelijks zal voorvallen.

Juridisch kader en motivering

- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder art. 40§1
- Vlaamse Codex Wonen 2021, Boek 3, Woningkwaliteit

- Vlaamse Codex Wonen 2021, Boek 2, deel 2, Lokaal woonbeleid
- IGS Woonwijzer Waasland, Waas 1 en het richtlijnenkader activiteiten lokaal woonbeleid

Besluit

Enig artikel: De raad gaat akkoord met het afsprakenkader over conformiteitsonderzoeken in woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname, zoals gevoegd in bijlage bij dit besluit.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
(get.) Aurélie Willaerts.

Voor éénsluitend afschrift,
Waasmunster, 2 april 2024

In opdracht:



De algemeen directeur,
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
Aurélie Willaerts.