

Retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit

De Gemeenteraad,

Feiten en context

De financiële toestand van de gemeente verantwoordt de instelling en heffing van deze retributie.

Vanaf 1 juni 2024 wordt een vergoeding gevraagd voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Daarmee vervalt de vergoeding voor het conformiteitsattest. 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 kan jaarlijks geïndexeerd worden en dit de eerste maal op 1 januari 2025.

Het retributiereglement conformiteitsattesten goedgekeurd op 28 december 2021 waarbij een vergoeding wordt gevraagd voor het afleveren van een conformiteitsattest en niet voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek moet worden aangepast.

Juridische grond

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- De optimalisatiedecreten van 20 maart 2019 en 24 mei 2019, beiden vervat in de Vlaamse Codex Wonen en bijhorend uitvoeringsbesluit.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid.
- Omzendbrief KB ABB-2019/2 'Coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit' van 15 februari 2019.

Adviezen

Geen adviezen

Argumentatie

Voor levering van een in dit reglement bedoelde prestatie of dienst door de gemeente in het individueel belang of voordeel van diegene die gebruik maakt van die dienst of prestatie is een redelijke vergoeding in verhouding tot de kostprijs van de geleverde prestatie of dienst onder de vorm van een retributie aangewezen.

Er moet voor de in dit retributiereglement vooropgestelde tarieven rekening worden gehouden met de economische realiteit en de daadwerkelijke kostprijs voor het onderzoek naar de woningkwaliteit (gekoppeld aan tarieven die worden opgelegd door andere overheidsinstanties en eigen administratieve (verwerkings)kosten en tijdsbesteding).

Daarnaast wil de gemeente de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt verbeteren.

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 een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Dit zorgt dat:

- Voor de bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren.
- Aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

Het Besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2023 tot wijzigingen van diverse besluiten betreffende woonbeleid bepaalt de maximale vergoedingen die kunnen vastgesteld worden voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Dit bedrag kan jaarlijks geïndexeerd worden en dit de eerste maal op 1 januari 2025. De gemeente kan een lager bedrag vaststellen.

De administratieve dienst stelt voor om een vergoeding aan te rekenen in volgende gevallen:

1. Voor het tweede conformiteitsonderzoek (hercontrole) in kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen.
2. Voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in kader van een melding van herstel in volgende gevallen:
 - 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 van de Vlaamse Codex Wonen.
 - Een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat de gemeente geen vergoeding mag vragen voor de volgende conformiteitsonderzoeken:

- Het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid.
- Het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13.

De administratieve dienst stelt voor om ook geen vergoeding aan te rekenen in volgende gevallen:

- Voor een eerste conformiteitsonderzoek in kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Voor het conformiteitsonderzoek in kader van zorgwonen.
Zowel de hoofdentiteit als de bijkomende entiteit (zorgwonen) worden gecontroleerd op de voorwaarden zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onder het zorgwonen. Tegelijkertijd wordt er nagekeken of de hoofdwoning en de zorgwoning veilig

zijn en voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen.

- Voor het conformiteitsonderzoek in private huurwoningen die aan de woonmaatschappij worden verhuurd en voor het conformiteitsonderzoek in het eigen patrimonium van de woonmaatschappij.

Eigenaars die aan de woonmaatschappij verhuren hebben minder huuropbrengsten dan bij verhuur op de private huurmarkt. Door het uitvoeren van gratis conformiteitsonderzoeken worden deze eigenaars beloond.

Het terbeschikkingstelling van dergelijke woningen voor een kwetsbare doelgroep mag niet afhangen van het al dan niet betalen van een vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. De huisvestingsmogelijkheden zijn immers beperkt.

Financiële gevolgen

Er zijn geen direct-toewijsbare financiële gevolgen. Deze retributie geldt als een billijke vergoeding voor levering van een in het reglement bedoelde prestatie of dienst door de gemeente in het individueel belang of voordeel van diegene die gebruik maakt van die dienst of prestatie. De geraamde inkomsten uit deze retributie worden opgenomen in het meerjarenplan.

Bijlagen

Geen bijlagen

Besluit:

Artikel 1 – Duurtijd en belastbaar voorwerp of belastbaar feit

Voor een termijn startend op 1 juli 2024 en eindigend op 31 december 2025, behoudens tussentijdse wijzigingen goedgekeurd door de gemeenteraad, wordt een retributie geheven op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit.

Een aanvraag voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek gebeurt schriftelijk. Een aanvraag tot opheffing van een besluit tot ongeschikt en/of onbewoonbaarheid geldt eveneens als aanvraag voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Er wordt een vergoeding gevraagd vanaf het TWEEDE conformiteitsonderzoek (HERCONTROLE) in kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Er wordt een vergoeding gevraagd voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in kader van een melding van herstel in volgende gevallen:

- 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 van de Vlaamse Codex Wonen.

- Een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 2 – Tarief

De retributie wordt bepaald als volgt:

- Voor een conformiteitsonderzoek van een woning: 90 euro per zelfstandige woning. Met een zelfstandige woning wordt zowel een alleenstaande woning bedoeld als een appartement. Een appartementsgebouw bestaat uit verschillende zelfstandige woningen.
- Voor een conformiteitsonderzoek van een kamerwoning: 90 euro per kamer.

Artikel 3 – Vrijstellingen

Van de retributie wordt vrijgesteld:

- Het eerste conformiteitsonderzoek in kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het conformiteitsonderzoek in woningen van een woonmaatschappij of het OCMW.
- Het conformiteitsonderzoek in kader van zorgwonen.

Artikel 4 -Betalingsmodaliteiten

De retributie ontstaat op het ogenblik van het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. De retributie wordt geïnd door overschrijving na ontvangst van een betalingsuitnodiging door de dienst financiën. De retributie dient betaald te zijn binnen 7 werkdagen na verzending van de betalingsuitnodiging.

Artikel 5 - Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285 e.v. van het Decreet over het lokaal bestuur en treedt in werking op 1 juli 2024.

Artikel 6 - Uitvoering

Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de uitvoering van dit reglement.

Artikel 7:

De gemeenteraad heft op datum van 1 juli 2024 het retributiereglement van 28 december 2021 betreffende de afgifte conformiteitsattesten op.

Artikel 8 - Toezicht

Deze beslissing is onderworpen aan het bestuurlijk toezicht zoals dit geregeld wordt in het Decreet over het lokaal bestuur.