



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 25 JUNI 2024

Aanwezig: Ellen Lammens, Voorzitter

Theo Francken, Burgemeester

Hugo Simoens, Davy Suffeleers, Tania Roskams, Geert Bovyn, An Wouters,
Schepenen

Raf De Canck, Pieter Verheyden, Tom De Winter - Pieters, Liesbeth Smeyers, Rina
Robben, Lim Vervueren, Pascale Alaerts, Ivan Vanderzeypen, Gilberte Muls,
Jeroen Verbinnen, Benny Van Goethem, Piet Ritzen, Martine Dierickx, Paul
Verbeek, Leden

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Jo Pierson, Walter Vangoidsenhoven, Leden

Afwezig: Marijke Sué, Algemeen directeur - waarnemend

Retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

Feiten en context

Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid stelt dat vanaf 1 juni een vergoeding kan gevraagd worden voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Daarmee vervalt de vergoeding voor een conformiteitsattest.

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.

In deze nieuwe ontwerpversie wordt verwezen naar dit reglement en het wordt ook in een artikel opgeheven.

Er wordt een bedrag van 90 euro voorgesteld. Het maximum toelaatbare bedrag voor deze retributie is 200 euro.

Het bedrag van 62,50 euro kan ook behouden worden

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

t-roeven in rustig groen

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 gronden

- 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.

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

t_roeven in rustig groen 

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

t_roeven in rustig groen 

voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. De huisvestingsmogelijkheden zijn immers beperkt.

Stemming

Met 14 stemmen voor (Ellen Lammens, Theo Francken, Hugo Simoens, Davy Suffeleers, Tania Roskams, Geert Bovyn, An Wouters, Raf De Canck, Pieter Verheyden, Tom De Winter - Pieters, Gilberte Muls, Jeroen Verbinnen, Benny Van Goethem, Martine Dierickx), 7 onthoudingen (Liesbeth Smeyers, Rina Robben, Lim Vervueren, Pascale Alaerts, Ivan Vanderzeypen, Piet Ritzen, Paul Verbeek)

Besluit

Artikel 1. De gemeenteraad neemt kennis van het voorstel tot een nieuw retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit als volgt:

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

t_roeven in rustig groen 

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.

Art. 2. Het retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit wordt goedgekeurd.

Bijlage(n):

- *LU_Retributiereglement CONFORMITEITSONDERZOEK_20240107.pdf*

- *LU_Retributiereglement
CONFORMITEITSONDERZOEK_20240107_ONTWERP.docx*

- *Mail ellen Hartje Hageland.pdf*

t_roeven in rustig groen 

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

Namens de gemeenteraad:

De Voorzitter,
Ellen Lammens

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 28 juni 2024

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,
Ellen Lammens

t_roeven in rustig groen 