

AGENDAPUNT VAN DE GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 19/06/2024

Referentienummer agendapunt: GR/2024/124

RETRIBUTIEREGLEMENT VOOR HET UITVOEREN VAN EEN CONFORMITEITSONDERZOEK - GOEDKEURING

Toelichting

Volgens het huidige retributiereglement wordt een vergoeding gevraagd voor de aanvraag van een conformiteitsattest. Per (kamer)woning werd het tarief bepaald op 90,00 EUR. Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 kunnen gemeenten een vergoeding vragen 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 zal jaarlijks geïndexeerd worden en voor de eerste maal op 1 januari 2025.

Het conformiteitsattest is een officiële verklaring dat een woning of kamer voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de Vlaamse Codex Wonen. Aan de afgifte van een conformiteitsattest gaat steeds een conformiteitsonderzoek door een woningcontroleur vooraf, met bijhorende administratieve verwerking. De conformiteitsonderzoeken worden uitgevoerd door de gemeente of door een woningcontroleur van het intergemeentelijke samenwerkingsverband Woonpunt DDS.

Het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek en administratieve verwerking vraagt een aanzienlijke personeelsinzet en andere kosten (onderzoek ter plaatse /vervoerskosten/administratieve kosten). De werkelijke kostprijs zal dus minimaal het maximale tarief van 200 euro overschrijden.

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 ervoor dat er bij bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

De houder van het zakelijk recht zal dus enkel een vergoeding moeten betalen voor conformiteitsonderzoeken bij hercontroles en bij zijn aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest.

Gemeenten dienen hun gemeentelijke reglement dat de vergoeding voor het conformiteitsattest regelt, aan te passen, zoniet kan er geen vergoeding meer gevraagd worden.

Besluit

De gemeenteraad,
In openbare zitting vergaderd,

REGELGEVING:

- Grondwet, artikel 173.
- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/ van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid - goedgekeurd op 08/12/2023, dat een nieuwe inhoud geeft aan artikel 3.4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

OVERWEGINGEN:

- Het conformiteitsattest is een officiële verklaring dat een woning of kamer voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de Vlaamse Codex Wonen. Aan de afgifte van een conformiteitsattest gaat steeds een conformiteitsonderzoek door een woningcontroleur vooraf, met bijhorende administratieve verwerking. De conformiteitsonderzoeken worden uitgevoerd door de gemeente of door een woningcontroleur van het intergemeentelijke samenwerkingsverband Woonpunt DDS.
- Het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek en administratieve verwerking vraagt een aanzienlijke personeelsinzet en andere kosten (onderzoek ter plaatse /vervoerskosten/administratieve kosten). De werkelijke kostprijs zal dus minimaal het maximale tarief van 200 euro overschrijden.
- 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 ervoor dat er bij bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.
- De houder van het zakelijk recht zal dus enkel een vergoeding moeten betalen voor conformiteitsonderzoeken bij hercontroles en bij zijn aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest.

STEMMING: Met 24 stemmen voor (Jan Laceur, Ann Verschelden, Luk De Mey, Koen Mettepenningen, Mieke De Keyser, Kurt De Graef, Jan Ketels, Pieter Bieseman, Jan De Graef, Lotte Peeters, Robby Van der Stock, Jan Rosschaert, Fatima Gökce, Yentl Scheirs, Guy Bogaert-De Clercq, Christoff Van Gaeveren, Mathieu Weyn, Leo Van der Vorst, Mario Michils, Ignace Sertijn, Christel Vanhoyweghen, Mustafa Tokgoz, Etienne De Prijcker, Jo Laureys), 1 onthouding (Agnes Onghena)

BESLUIT:

Artikel 1.

Er wordt een vergoeding gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen.

Art. 2.

Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

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

Art. 3.

De retributie is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de zelfstandige woningen en kamerwoningen. De retributie is niet verschuldigd voor het onderzoek in een woning die de houder van het zakelijk recht sociaal verhuurt, of zal verhuuren als de woning op het moment van de aanvraag niet verhuurd is.

Art. 4.

Het bedrag van de retributie bedraagt 90,00 euro.

Art. 5.

Het gemeentelijk retributiereglement voor de aanvraag van een conformiteitsattest van 01/03/2023 wordt opgeheven.

Art. 6.

In geval van het niet tijdig betalen van het niet betwiste gedeelte zijn de bepalingen van de retributie inzake verhaal van inningskosten van niet-fiscale vorderingen onverminderd van toepassing.

Art. 7.

De retributie is niet verschuldigd wanneer het conformiteitsattest afgeleverd wordt in het kader van een, door het college van burgemeester en schepenen, goedgekeurd protocol waarbij de verhuurder en/of eigenaar van conforme woningen beloond wordt. Zo kan de gemeente nog een protocol invoeren. Dit kan bv. een samenwerkingsprotocol zijn tussen de SHM en de gemeente of bv tussen Woonpunt DDS en de gemeente.