
26 **2024_GR_00146** **Lokale heffingen - Retributie voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor zelfstandige woningen en kamers - Beslissen: Goedkeuren**

Samenstelling:

Aanwezig:

Griet Verhesen; Vera Celis; Griet Smaers; Marleen Verboven; Bart Julliams; Brigitte Kempen; Noël Devos; Rosa Van Cleempoel; Ben Van Looveren; luc verguts; Elhasbia Zayou; Ivan Wartel; Pieter Cowé; Marlon Pareijn; Benny Eyckmans; Tinne Vangeel; Lea Neyens; Patrick Graux; Tinne Van Gelder; Luc Van Laer; Myriam Smets; Greet Daems; Petra Gyesbreghs; Dirk Kennis; Tom Corstjens; Griet Ceusters; Mathias Van Braband; nadja robeyn; arlette dillien; Francois Mylle, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Nadine Laeremans; Pieter Verhesen; Tim Vanuytsel; Yves Van Hulsel

Stemming

Fractiestemming

- 18 stem(men) voor: Vera Celis; Griet Ceusters; Tom Corstjens; Pieter Cowé; Benny Eyckmans; Bart Julliams; Brigitte Kempen; Lea Neyens; Marlon Pareijn; Griet Smaers; Mathias Van Braband; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Tinne Vangeel; Marleen Verboven; Griet Verhesen; nadja robeyn; luc verguts
- 6 stem(men) tegen: Patrick Graux; Petra Gyesbreghs; Myriam Smets; Rosa Van Cleempoel; Ivan Wartel; arlette dillien
- 5 onthouding(en): Greet Daems; Noël Devos; Dirk Kennis; Tinne Van Gelder; Elhasbia Zayou

Beschrijving

Aanleiding en context

Het stadsbestuur beschikt over een belastingreglement op het afleveren van administratieve stukken (goedgekeurd door de gemeenteraad van 20 december 2023) waarin de behandeling van de aanvraag van een conformiteitsattest werd opgenomen. Vanaf 1 juni 2024 werd de vergoeding hervormd en zal er een vergoeding kunnen worden gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek. Daarmee vervalt de huidige vergoedingsregeling voor het behandelen van de aanvraag van een conformiteitsattest. Bovendien wordt het maximumbedrag dat de gemeente mag vragen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken verhoogd tot 200 euro.

Het stadsbestuur heft een retributie voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor zelfstandige woningen en kamers.

Juridische grond

De grondwet;

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

De decreten over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, zoals gewijzigd, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 3.3/1;

Het besluit van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, hierna Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 3.4, vierde lid;

Het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen ('middellange termijndecreet');

Het besluit van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het Woonbeleid.

Argumentatie

Het lijkt aangewezen om voor de uitvoering van conformiteitsonderzoek een vergoeding vast te stellen, binnen het nieuwe decretale kader.

Met de nieuwe regelgeving wordt in meer mogelijkheden voorzien om een vergoeding te vragen. Door de gewijzigde regelgeving zal het vanaf 1 juni 2024 (enkel nog) mogelijk zijn een vergoeding per conformiteitsonderzoek te vragen. Tot op heden wordt er een vergoeding gevraagd voor de behandeling van de aanvraag van een conformiteitsattest. In de praktijk blijkt bv. echter dat er vaak meer dan één conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd alvorens de woning conform kan worden verklaard. Met de nieuwe regeling kan aldus in dit geval een retributie per conformiteitsonderzoek worden gevraagd (i.p.v. één tarief per aanvraag voor een attest), waardoor de vergoeding meer in verhouding zal staan tot de gemaakte kosten.

Bovendien wordt vanaf 1 juni 2024 het maximale bedrag dat kan worden gevraagd, verhoogd naar 200 euro per conformiteitsonderzoek. Dit bedrag mag jaarlijks geïndexeerd worden en voor de eerste maal op 1 januari 2025. De vergoeding moet beperkt zijn tot de werkelijke kosten. Het betreffende conformiteitsonderzoek wordt steeds uitgevoerd door een woningonderzoeker in opdracht van de gemeente. Dergelijk onderzoek gaat steeds gepaard met een administratieve verwerking. Hierdoor blijkt de huidige vergoeding die gevraagd kan worden niet in overeenstemming te zijn met de werkelijke kosten. In de praktijk liggen de kosten van een conformiteitsonderzoek omstreeks of zelfs hoger dan 200 euro per conformiteitsonderzoek. De stad wenst echter in te zetten op het verhogen van de woningkwaliteit en wil in dat opzicht momenteel deze werkelijke kost niet volledig doorrekenen.

De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Een kamer wordt als een bepaald type woning beschouwd (art. 1.3, §1, eerste lid, 25° Vlaamse Codex Wonen van 2021). In geval van kamers is dit dus een vergoeding per kamer. Voor kamerwoningen wordt er een maximale kostprijs voorzien, zodat de vergoeding niet kan blijven oplopen bij een groot aantal onderzochte kamers in een kamerwoning.

De vergoeding kan enkel worden gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek op verzoek. Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen (deze gevallen worden altijd als een verzoek beschouwd):

- In het 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 van 2021
- In het 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 van 2021
- In het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

In een aantal gevallen zal er geen vergoeding (kunnen) worden gevraagd:

- Voor de uitvoering van het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure (veelal op vraag van de huurder) of een procedure tot ongeschikt-

en onbewoonbaarverklaring (veelal op initiatief van de gemeente/burgemeester, de zogenaamde ambtshalve onderzoeken), cf. artikel 3.3/1 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

- Voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek op vraag van de woonmaatschappij.

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsinformatie

Beleidsdoelstelling: BD000006 - Geel maakt wonen leefbaar en betaalbaar. 2020 - 2031

Actieplan: AP000034 - Geel verhoogt kwaliteit en betaalbaarheid van de woningen op haar grondgebied. 2020 - 2031

Actie: AC000050 - Door het aanvragen van een conformiteitsattest wordt aangetoond dat de woning voldoet aan kwaliteitsnormen. Het attest toont aan dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is.

Meerjarenplan: MJP000677 - Conformiteitsattesten woningen volgens retributiereglement

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement als bijlage goed.

Bijlagen

1. Besluit_retributie conformiteitsonderzoek.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Besluit - Retributie voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor zelfstandige woningen en kamers

Artikel 1. Toepassingsgebied

§1. Dit reglement treedt in werking op de vijfde dag na de bekendmaking en is geldig tot en met 31 december 2025. In de hieronder opgesomde gevallen wordt een retributie gevestigd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen:

- In het 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 van 2021;
- In het 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 van 2021;
- In het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. De retributie is niet verschuldigd in volgende gevallen:

- Voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek na een melding in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek op vraag van de woonmaatschappij.

§3. De retributie is verschuldigd door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

Artikel 2. Tarieven

De retributie wordt vastgesteld als volgt:

- 90 euro voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een zelfstandige woning;
- 90 euro voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een kamer, met een maximum van 1.775 euro per gebouw.

Artikel 3. Indexering

De vermelde bedragen in artikel 2 van dit besluit worden jaarlijks geïndexeerd en voor de eerste keer op 1 januari 2025 conform de indexeringsformule voorzien in artikel 3.4 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 4. Wijze van betaling

De retributie moet volledig afgerekend zijn binnen de dertig dagen na toezending van de factuur.

