

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van de Gemeenteraad van 27 mei 2024

AANWEZIG: Frank Wilrycx, Burgemeester-Voorzitter
Kris Govers, Monique Quiryne, Raf Verheyen, Leen Kerremans, Schepenen
Annie Verheyen, Jef Van Accom, Jef Schoofs, Kris Luyckx, Tine Van der Vloet, Evelien Willems, Josée Van Aert, Boris Kersemans, Koen Staes, Nele Daems, Jan Quirijnen, Luc Holthof, Ann Wouters, Raadsleden
Dries Couckhuyt, Algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD: Jan De Bie, Raadslid

Openbare zitting

Retributie voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor zelfstandige woningen en kamers vanaf 1 juni 2024 tot en met 31 december 2025.

Wetgeving

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, inzonderheid art. 40, §3, zoals gewijzigd;

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 toekomstig 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 toekomstig 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;

Het reglement indirecte belastingen op het afleveren van administratieve stukken waaronder aanvraag van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen van de gemeente Merksplas van 27 juni 2022;

Feiten

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

Met de toekomstige 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 retributie 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. 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 verhoging binnen het nieuwe decretale kader is dus wenselijk. Er wordt een lagere vergoeding vastgesteld voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een zelfstandige woning of kamer waarvoor binnen een termijn van 3 maanden voorafgaand aan dit onderzoek al een eerder conformiteitsonderzoek heeft plaatsgevonden, Een hercontrole neemt nl. minder tijd in beslag en brengt bijgevolg minder kosten met zich mee. Door te werken met een termijn van 3 maanden wordt gestimuleerd om tijdig de nodige herstellingen uit te voeren.

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. 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. toekomstig artikel 3.3/1 Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek op vraag van de woonmaatschappij. Woonmaatschappijen zijn wettelijk verplicht om sociale huurwoningen aan te bieden en het woningbestand te herwaarderen, via het eigen patrimonium of via inhuring op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen en kamers te verhuren tegen een redelijke huurprijs (art. 4.40 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Deze huurwoningen moeten aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten voldoen (art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021). In tegenstelling tot private personen, heeft de woonmaatschappij niet de keuze om deze woningen niet aan te bieden en te verhuren, die kwaliteitsvol dienen te zijn. De overheidsprestatie in kwestie (nl. uitvoeren woningonderzoek i.f.v. vaststelling conformiteit) waarvoor de retributie verschuldigd wordt, is bijgevolg impliciet het gevolg van een overheidsverplichting zelf, waardoor het om die reden gepast voorkomt de woonmaatschappijen vrij te stellen van de retributie.

Besluit Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

Met ingang van 1 juni 2024 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025 wordt in de hieronder opgesomde gevallen 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.

Artikel 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.

Artikel 3

De retributie wordt vastgesteld als volgt:

- 200 euro voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een zelfstandige woning;
- 130 euro voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een zelfstandige woning waarvoor binnen een termijn van 3 maanden voorafgaand aan dit onderzoek al een eerder conformiteitsonderzoek heeft plaatsgevonden
- 130 euro voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een kamer;

Artikel 4

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 5

De retributie wordt betaald door middel van storting op het rekeningnummer en binnen de termijn vermeld in het schrijven van het gemeentebestuur.

Artikel 6

De gemeenteraadsbeslissing van 27 juni 2022 houdende goedkeuring van reglement indirecte belastingen op het afleveren van administratieve stukken enkel en alleen voor wat betreft (artikel 2 K) de afgifte van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen wordt met ingang van 1 juni 2024 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.

Artikel 7

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur.

Voor eensluidend verklaard afschrift van de Gemeenteraad op 29 mei 2024

De Algemeen directeur

De Burgemeester-Voorzitter

Dries Couckhuyt

Frank Wilrycx

