

Retributie op het afleveren van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen en kamerwoningen. Wijziging.

Zitting van de gemeenteraad van dinsdag 15 december 2020.

Gepubliceerd op de website van de gemeente op 17 december 2020.

BESCHRIJVING

Aanleiding en Feitelijke context

De optimalisatieregelgeving zal de bepalingen rond de retributie m.b.t. de conformiteit van woningen wijzigen vanaf 1 januari 2021.

De relevante Vlaamse woonregelgeving, waaronder ook de optimalisatieregelgeving, wordt daarnaast vanaf 1/01/2021 ook gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen':

Oude regelgeving	Wijziging/vervanging vanaf 1/1/2021	Coördinatie vanaf 1/01/2021
Vlaamse Wooncode 15 juli 1997	=> Wordt gewijzigd door optimalisatiedecreet woningkwaliteit 29 maart 2019	=> Wordt gecodificeerd in Vlaamse Codex Wonen 2021
Woonkwaliteitsbesluit 12 juli 2013	=> Wordt vervangen door optimalisatiebesluit woningkwaliteit 24 mei 2019	=> Wordt gecodificeerd in Besluit uitvoering Vlaamse Codex Wonen 2021

Oud artikel 8 van het optimalisatiebesluit woningkwaliteit; nieuw art. 3.9 Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 bepaalt dat de vergoeding voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest wordt vastgesteld door de gemeenteraad, rekening houdend met de daarin opgenomen maximumbedragen.

Argumentatie

Gezien aan de afgifte van een conformiteitsattest steeds een conformiteitsonderzoek voorafgaat, dat uitgevoerd wordt door een woningcontroleur die door de burgemeester wordt aangewezen, met een bijhorende administratieve verwerking, is het aangewezen om voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest een vergoeding wordt vastgesteld.

Indien er geen aanvraag is, en de behandeling van het dossier op initiatief van de gemeente zelf gebeurt, lijkt er ook geen vergoeding te kunnen worden gevraagd. Er lijkt evenmin een vergoeding gevraagd te kunnen worden i.h.k.v. de nieuwe zgn. 'waarschuwingsprocedure' (oud art. 14bis Vlaamse Wooncode; nieuw art. 3.10 Vlaamse Codex Wonen 2021).

Overeenkomstig oud art 3 van het besluit van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, nieuw art. 4.167 Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, komen alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, in aanmerking om verhuurd te worden door een sociaal verhuurkantoor. Een sociaal verhuurkantoor kan een conformiteitsonderzoek aanvragen voor het een hoofdhuurovereenkomst sluit met het oog op de onderverhuuring van een woning of een kamer. De afgifte van een conformiteitsattest voor een dergelijke woning volgt derhalve uit een wettelijke verplichting.

Het bestuur kan beslissen om ook sociale verhuurmaatschappijen vrij te stellen van de retributie voor aanvraag van een conformiteitsattest.

De gemeenteraad heeft op 28/06/2016 beslist om deel te nemen aan de intergemeentelijke dienstverlening conformiteitsonderzoeken door IOK. Gelet op de kostprijs van de intergemeentelijke dienstverlening, is het aangewezen een retributie te vragen voor het afleveren van conformiteitsattesten.

JURIDISCH KADER

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, inzonderheid art. 40, §3, zoals gewijzigd;
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, zoals gewijzigd,; Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 jul 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, hierna optimalisatiedecreet woningkwaliteit;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking, hierna optimalisatiebesluit woningkwaliteit;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Gemeentelijk retributiereglement op conformiteitsattesten d.d. 17 december 2019.

VOORSTEL TOT BESLUIT

Artikel 1

Met ingang van 01/01/2021 en voor een termijn eindigend op 31/12/2025 wordt een retributie gevestigd op de behandeling van een aanvraag van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen en kamerwoningen, zoals gedefinieerd in het Besluit uitvoering Vlaamse Codex Wonen 2021.

Artikel 2

De retributie is niet verschuldigd indien er geen aanvraag is, m.n. indien de behandeling van het conformiteitsdossier op eigen initiatief van de burgemeester gebeurt, al dan niet na ontvangst van een melding over de mogelijk gebrekkige kwaliteit van een woning (in de zgn. 'waarschuwingsprocedure').

Artikel 3

De retributie is niet verschuldigd indien het conformiteitsattest wordt afgeleverd voor een woning of kamer die ingehuurd wordt door het sociaal verhuurkantoor of die verhuurd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij'.

Artikel 4

De retributie wordt vastgesteld als volgt:

- 90 euro op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest voor een zelfstandige woning;
- 90 euro op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest voor een kamerwoning, verhoogd met 15 euro per kamer, met een maximum van 1.775 euro.

Artikel 5

De retributie is verschuldigd door de persoon die een conformiteitsattest aanvraagt.

Artikel 6

De retributie wordt betaald op het moment van de afgifte van het conformiteitsattest. Indien het conformiteitsattest wordt verzonden, moet de retributie betaald worden binnen de 30 dagen na ontvangst van het stuk door middel van storting op het rekeningnummer vermeld in het schrijven van het gemeentebestuur.

Artikel 7

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021.

Het gemeentelijk retributiereglement op conformiteitsattesten d.d. 17 december 2019 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2021.

Artikel 8

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