

Retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek in kader van woningkwaliteit.

Zitting van de gemeenteraad van dinsdag 28 mei 2024.

Gepubliceerd op de website van de gemeente op 30 mei 2024.

AANLEIDING EN FEITELIJKE CONTEXT

Het lokaal bestuur van Laakdal beschikt over een retributiereglement op de behandeling van de aanvraag van een conformiteitsattest. Vanaf 1 juni 2024 wordt 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. Het lijkt aangewezen om voor de uitvoering van conformiteitsonderzoek een vergoeding vast te stellen, binnen het nieuwe decretale kader.

JURIDISCH KADER

- 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 termijn-decreet');
- Het besluit van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het Woonbeleid;
- Het retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen van de gemeente Laakdal van 25/10/2022.

ARGUMENTATIE

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 echter dat er vaak meer dan één conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd alvorens de woning conform kan worden verklaard. Met de nieuwe regeling kan aldus een retributie per conformiteitsonderzoek worden gevraagd in plaats van 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. 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. Het lokaal bestuur wenst echter in te zetten op het verhogen van de woningkwaliteit en wil in dat opzicht momenteel deze werkelijke kost niet volledig doorrekenen.

Voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een zelfstandige woning of kamer waarvoor binnen een termijn van 3 maanden voorafgaand aan dit onderzoek al één eerder conformiteitsonderzoek heeft plaatsgevonden, wordt geen retributie aangerekend. Een hercontrole neemt 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

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:

- 90 euro voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een zelfstandige woning;
- 60 euro voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een kamer, met een maximum van 1.775 euro;
- Kosteloos voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een zelfstandige woning of kamer waarvoor binnen een termijn van 3 maanden voorafgaand aan dit onderzoek al één eerder conformiteitsonderzoek heeft plaatsgevonden.

Artikel 4

De retributie is verbonden aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindexcijfer) en zal bij stijging of daling naar evenredigheid worden aangepast. De aanpassing geschiedt eenmaal per jaar op 1 januari en geldt voor geheel het jaar. Zij zal aldus de eerste maal geschieden op 1 januari 2025 en wordt als volgt berekend:

Oorspronkelijk retributiebedrag vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer van de maand november voorafgaand aan de aanpassing, en gedeeld door de basisindex. Als basisindex geldt het indexcijfer van de maand april 2024.

Het geïndexeerd tarief wordt afgerond op één cijfer na de komma. Bedragen die eindigen op 1, 2, 3 of 4 cent worden afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent. Bedragen die eindigen op 5, 6, 7, 8 of 9 cent worden afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

Artikel 5

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 6

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

Artikel 7

De gemeenteraadsbeslissing van 25 oktober 2022 houdende goedkeuring van het retributiereglement op de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen wordt met ingang van 1 juni 2024 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.