

Retributiereglement op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek

Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2024

Bekendgemaakt op www.maldegem.be op 26 april 2024

Juridische gronden

- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.
- Artikel 28 § 1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat dit punt in openbare zitting behandeld wordt.
- Artikel 40 § 1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid ten aanzien van de gemeentelijke aangelegenheden.
- Artikel 40 § 3 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt.
- Artikel 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat volgende bevoegdheden niet aan het college van burgemeester en schepenen kunnen worden toevertrouwd:
- 14° het vaststellen van gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan
- De Vlaamse Codex Wonen van 11 september 2021
- Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 1 juni 2021
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid - goedgekeurd op 8 december 2023
- Verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen zoals goedgekeurd in zitting van 25 april 2024

Feiten

- Elke gemeente heeft de opdracht om te waken over de woonkwaliteit. Hiertoe heeft de Vlaamse Codex Wonen een aantal minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vastgelegd.
- Het conformiteitsattest draagt ertoe bij dat verhuurde en te huur aangeboden woningen ten minste voldoen aan deze normen.
- De gemeente mag vanaf 1 juni 2024 een vergoeding vragen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Het maximale bedrag dat de gemeente mag aanrekenen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken is gelijk aan de werkelijke kostprijs, met een maximum van 200 euro. Dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden en voor de eerste maal op 1 januari 2025.
- De gemeente mag geen vergoeding aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek bij een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaring. De houder van het zakelijk recht is in die situatie de vergoeding dus enkel verschuldigd bij hercontroles en bij zijn aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest. Dit is op heden al van toepassing. (er wordt 33.861 euro per jaar betaald voor basisdienstverlening van Veneco, de onderzoeken in kader van waarschuwingsprocedure of een procedure ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaring zit daar in)
- Het bedrag wordt vastgelegd als volgt
 - 100 euro voor een 1ste aanvraag
 - Indien er geen attest van conformiteit bekomen wordt en er dus een tweede keuring dient te gebeuren wordt er 200 euro aangerekend.

Argumentatie

- De noodzaak bestaat om de kosten, verbonden aan het woningkwaliteitsonderzoek, te verhalen op de aanvrager van een conformiteitsonderzoek.
- Om de verhuurders te stimuleren een conforme woning aan te bieden en de woning direct volledig in orde te stellen voor de opmaak van het conformiteitsattest beslist gemeente Maldegem om voor het eerste onderzoek een lager tarief aan te rekenen.

Financiële impact

- Gemeente Maldegem zal per onderzoek 200 euro betalen aan Veneco.
- Veneco maakte een inschatting van het aantal attesten dat zal afgeleverd worden per jaar, rekening houdend dat een attest dient worden afgeleverd indien een woning ouder is dan 25 jaar:
 - 202 woningen per jaar, hierbij werd rekening gehouden met:
 - 8.531 woningen ouder dan 25 jaar
 - 29,2% huurders t.o.v. aantal huishoudens in 2023 (uitgaande van een gelijke verdeling huurwoningen per categorie bouwjaar)
 - Verhuisbeweging: 8,1% van het totale aantal inwoners had in het jaar 2023 ander adres als het jaar voordien
- Financiële impact: 202 woningen aan 100 euro: 20.200 euro.

BESLUIT

Artikel 1:

De gemeenteraad stelt het Retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek vast.

RETRIBUTIEREGLEMENT VOOR HET UITVOEREN VAN CONFORMITEITSONDERZOEKEN

Artikel 1 Definities

Voor de toepassing van dit retributiereglement worden de begrippen en de definities gehanteerd zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten ter uitvoering ervan.

Artikel 2 Inwerkingtreding

Er wordt met ingang van 1 juni 2024 een vergoeding gevraagd voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek voor woningen. De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag.

Artikel 3 Schuldenaar

De vergoeding is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek, tenzij het een eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaring betreft, dan is geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 4

De vergoeding is verschuldigd bij de aanvraag van een conformiteitsonderzoek. Het conformiteitsonderzoek wordt maar gestart wanneer de vergoeding is betaald.

Artikel 5 Tarief en grondslag

§1 De vergoeding voor het uitvoeren van een eerste conformiteitsonderzoek wordt als volgt vastgesteld: 100 euro

De vergoeding is verschuldigd bij zowel de afgifte als de weigering van het conformiteitsattest.

§2 Indien er geen conformiteitsattest kan worden afgeleverd en er een tweede onderzoek dient worden uitgevoerd wordt de vergoeding als volgt vastgesteld: 200 euro

De tarieven vermeld hierboven worden vanaf 1 januari 2025 geïndexeerd als volgt: De bedragen in euro, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex conform de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex oktober 2023.

Het nieuwe bedrag (bekomen na indexatie) wordt afgerond op het dichtste veelvoud van één euro. Als twee veelvouden even dicht liggen, wordt het bedrag afgerond naar boven.

Artikel 6: vrijstellingen

De vergoeding is niet verschuldigd voor de behandeling van aanvragen die gebeuren in het kader van sociale verhuur.

Artikel 2:

Een afschrift van deze beslissing zal ter kennisgeving worden overgemaakt aan de toezichthoudende overheid.