

GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 17 SEPTEMBER 2024

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Peggy Goormans

Aanwezig: Peggy Goormans, voorzitter
Marianne Verhaert, burgemeester
Martine Taelman, Eric Van Meensel, Johan Verhaegen, Brent Wouters, Greet Van de Peer, schepenen
Lut Cateau, Carine Geyselings, Natalie Moens, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Johan Struyfs, Elina Liesenborghs, Koen De Vries, Wendy Overbeeke, Ulrik Anthonis, raadsleden
Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Els Beullens, Gino Van der Elst, Ivan Verbeeck, Philip Ardies, raadsleden

Afwezig:

Team Financieel Management: Retributie - retributiereglement conformiteitsonderzoek - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

De gemeenteraad gaf op 15 december 2020 goedkeuring aan het agendapunt met als titel "Retributie - retributiereglement conformiteitsattesten - goedkeuring". Op 23 mei 2023 werd het retributiereglement door de gemeenteraad aangepast omwille van gewijzigde wetgeving.

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 is aangewezen om voor de uitvoering van een 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 is het vanaf 1 juni 2024 (enkel nog) mogelijk een vergoeding per conformiteitsonderzoek te vragen. In het verleden werd er een vergoeding gevraagd voor de behandeling van de aanvraag van een conformiteitsattest. In de praktijk bleek bv. echter dat er vaak meer dan één conformiteitsonderzoek werd uitgevoerd alvorens de woning conform kon 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 werd vanaf 1 juni 2024 het maximumbedrag dat de gemeente mag vragen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken verhoogd tot 200,00 euro. 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 200,00 euro per conformiteitsonderzoek.

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.

De gemeente Grobbendonk wenst in te zetten op het verhogen van de woningkwaliteit en wil in dat opzicht momenteel deze werkelijke kost niet volledig doorrekenen.

Juridisch kader

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder art. 40, §3.

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 termijn-decreet').

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

Bijkomende motivering

Meerjarenplan 2020-2025.

BD000004 We gaan voor een financieel gezonde gemeente.

AP000030 We voeren een transparante belastingpolitiek.

AC000535 We vragen een retributie voor het afleveren van conformiteitsattesten.

MJP001484 OM/0629/7020000.

Financiële gevolgen/visum

Raming: 1.000,00 euro

BESLUIT

Goedgekeurd met 11 stemmen voor (9 GIB en 2 N-VA) en 6 onthoudingen (3 Vooruit, 1 CD&V, 1 De Lokale Lijst en 1 Vlaams Belang).

Artikel 1: OPHEFFINGSBEPALINGEN

Het retributiereglement aangaande conformiteitsattesten, goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2020 en gewijzigd op 23 mei 2023, wordt opgeheven vanaf 1 oktober 2024.

Artikel 2: INWERKINGTREDING EN OMSCHRIJVING VOORWERP OF FEIT WAAROP EEN RETRIBUTIE WORDT GEHEVEN

Met ingang van 1 oktober 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 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 4: BEREKENINGSGRONDSLAG EN TARIEF

- 62,50 euro voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een zelfstandige woning;
- 62,50 euro voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek voor een kamer, met een maximum van 1.775,00 euro.

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^o 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;

Artikel 5: **VRIJSTELLINGEN**

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.
- 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.

Artikel 6: **WIJZE VAN INNING**

De retributie is betaalbaar na toezending van de factuur.

Artikel 7: **BEKENDMAKING**

Dit reglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikels 286, 287 en 330 van het decreet lokaal bestuur.