

UITTREKSEL - gemeenteraad - zitting van 15 december 2025

Aanwezig: Jan Boeckx, Voorzitter
Dorien Cuylaerts, Burgemeester
Nathalie Cuylaerts, Peter Janssens, Bob Van den Eijnden, Lieven Van Nyen, Bert Vangenechten, Schepenen
Stefan Maes, Karl Geens, Luc Jansen, Liese Vermeiren, Wim De Visscher, Bart Van De Mierop, Danny Eelen, Johan Sysmans, Hans Van Loon, Diede Van Dun, Rudi Vervoort, Jeroen Ooms, Eric Vermeiren, Leslie Haems, Chris Peeters, Eddy Stoffelen, Raadsleden
Bart Adams, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

De Gemeenteraad, openbare zitting**34. Betreft: GR/2025/213 - Retributiereglement inzake de uitvoering van het conformiteitsonderzoek. Vaststelling.**

Gelet op art. 173 Grondwet;

Gelet op art. 40, § 3 en 41,14° van het Decreet over het Lokaal Bestuur;

Gelet op de decreten over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, zoals gewijzigd, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen ('middellange termijn-decreet');

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, hierna Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het Besluit van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het Woonbeleid;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 20 juli 2005 tot bepaling van de betalingswijze van de retributies;

Gelet op de Omzendbrief FOD Binnenlandse Zaken van 12 september 2017;

Gelet op art. 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat bepaalt dat de gemeenteraad bij verordening het conformiteitsattest verplicht kan stellen;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 20 juni 2022 houdende de verordening betreffende de invoering van het verplicht conformiteitsattest;

Gelet op art. 3.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat bepaalt dat de gemeente bij verordening de gevallen kan bepalen waarin ze een vergoeding vraagt voor de uitvoering, op verzoek, van een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure vermeld in art. 3.3;

Gelet op art. 3.4, vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat stelt dat voormelde vergoeding van een conformiteitsonderzoek maximum € 200 bedraagt per onderzochte woning en in ieder geval beperkt is tot de werkelijke kosten; dat voormelde vergoeding jaarlijks op 1 januari aangepast wordt en voor de eerste maal op 1 januari 2025 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013);

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 27 mei 2024 op het afleveren van administratieve stukken en voor de uitvoering van conformiteitsonderzoeken;

Overwegende dat de gemeenten vanaf 1 juni 2024 een vergoeding kunnen vragen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; dat hiervoor de vergoeding voor de afgifte van een conformiteitsattest vervalt;

Overwegende dat deze retributie wordt ingevoerd met als doel de verbetering van de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat het voeren van een woningonderzoek onkosten veroorzaakt voor de gemeente en het derhalve redelijk is dat de belanghebbende deze onkosten vergoedt, ongeacht of het conformiteitsattest al dan niet kan worden afgeleverd;

Overwegende dat in de praktijk blijkt dat er vaak meer dan één conformiteitsonderzoek uitgevoerd wordt voor de woning conform verklaard kan worden; dat met de nieuwe regelgeving in deze gevallen een vergoeding per conformiteitsonderzoek gevraagd kan worden (i.p.v. één vergoeding per aanvraag voor een conformiteitsattest), waardoor de vergoeding meer in verhouding zal staan tot de gemaakte kosten;

Overwegende dat het maximale bedrag dat dat vanaf 1 juni 2024 gevraagd kan worden bovendien verhoogd wordt naar € 200 per conformiteitsonderzoek;

Overwegende dat de vergoeding steeds beperkt moet zijn tot de werkelijke kosten; dat het betreffende conformiteitsonderzoek steeds uitgevoerd moet worden door een woningonderzoeker in opdracht van de gemeente en dat dergelijk onderzoek steeds gepaard gaat met een administratieve verwerking; dat hierdoor blijkt dat de huidige vergoeding die gevraagd kan worden niet in overeenstemming is met de werkelijke kosten; dat de kosten van een conformiteitsonderzoek in de praktijk omstreeks of zelfs hoger dan € 200 liggen;

Overwegende dat de vergoeding gevraagd wordt per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag; dat een kamer beschouwd wordt als een type woning (art. 1.3, §1, eerste lid, 25° Vlaamse Codex Wonen van 2021); dat dit in het geval van kamers dus een vergoeding per kamer is;

Overwegende dat er voor kamerwoningen een maximale kostprijs voorzien wordt, zodat de vergoeding niet kan blijven oplopen bij een groot aantal onderzochte kamers in een kamerwoning;

Overwegende dat wordt voorgesteld om het bedrag van de retributie voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek per onderzochte woning vast te stellen op € 200 met een maximum van € 1 775 voor een kamerwoning;

Overwegende dat de kostprijs van een onderzoek voor het aanvragen van een conformiteitsattest, vergeleken met de inkomsten van een huurwoning, zeer beperkt is;

Overwegende dat het conformiteitsattest een kwaliteitslabel is waarmee een verhuurder kan aantonen dat zijn woning voldoet aan de Vlaamse woonkwaliteitsvereisten; dat de verhuurder daarnaast een document in handen heeft waarmee hij kan aantonen bij eventuele latere geschillen dat de woning alvast bij de start van de verhuring in orde was;

Overwegende dat de vergoeding enkel gevraagd kan worden voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek op verzoek; dat in volgende gevallen een vergoeding gevraagd wordt voor een conformiteitsonderzoek (deze gevallen worden altijd als een conformiteitsonderzoek gezien):

- 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;

Overwegende dat in een aantal gevallen geen vergoeding gevraagd zal (kunnen) worden:

- 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;

- 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. Overwegende dat naar analogie de vrijstelling wordt doorgetrokken naar de nog actieve en erkende sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen, die gelijkaardige verplichtingen hebben, zolang de omschakeling naar de woonmaatschappijen niet rond is;

Gelet op de bespreking;

Besluit met eenparigheid van stemmen:

Art. 1.- Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 is er een retributie verschuldigd op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in het geval van:

- Een verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest;
- Een hercontrole bij een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren;
- Een hercontrole bij een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure.

Art. 2.- De huisvestingsambtenaren van de gemeente zijn gemachtigd tot de opmaak van technische verslagen en adviezen in het kader van de conformiteit.

Na de voltooiing van het conformiteitsonderzoek wordt de toekenning van het conformiteitsattest of de melding van een negatief resultaat per brief opgestuurd.

Art. 3.- Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° een conformiteitsattest: een attest waarin de conformiteit wordt bevestigd van de verhuurde woning of kamer met de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Het conformiteitsattest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Conformiteitsattesten worden niet verstrekt voor constructies die niet bestemd zijn voor (permanent) wonen.

2° een kamer: de woning waarin één (1) of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

1. WC
2. Bad of douche
3. Kookgelegenheid

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

3° een kamerwoning: elk gebouw dat bestaat uit één (1) of meer te huur gestelde of verhuurder kamers en gemeenschappelijke ruimtes.

4° een zelfstandige woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande waarvan de bewoners niet afhankelijk zijn van gemeenschappelijke voorzieningen.

Art. 4.- De retributie is verschuldigd door de eigenaar van het pand waarvoor het conformiteitsonderzoek uitgevoerd is, ongeacht of er al dan niet een conformiteitsattest wordt afgeleverd.

Art. 5.- §1. De bedragen van de retributie worden als volgt vastgesteld:

- voor een conformiteitsonderzoek voor een ‘zelfstandige woning’, zoals bedoeld in het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: € 200;
- voor een conformiteitsonderzoek voor een ‘kamer’, zoals bedoeld in het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: € 200, met een maximum van € 1 775 voor een kamerwoning.

§2. Het tarief wordt gekoppeld aan de evolutie van de consumptieprijsindex en stemt overeen met de index van november 2025. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het consumptieprijsindexcijfer van de maand november die aan het aanslagjaar voorafgaat.

De berekening van het nieuwe tarief gebeurt volgens de volgende formule:

Nieuw tarief = basistarief x nieuw indexcijfer / aanvangsindexcijfer

Bij de toepassing van deze formule wordt er afgerond op twee cijfers na de komma, waarbij uitkomsten van 5 of hoger naar boven worden afgerond.

Art. 6.- Van de retributie worden vrijgesteld:

- het conformiteitsonderzoek dat wordt uitgevoerd op vraag van de woonmaatschappij; Zolang het erkende sociaal verhuurkantoor woningen inhuurt op de private markt of een erkende sociale huisvestingsmaatschappij woningen verhuurt, worden zij voor de toepassing van deze bepaling gelijkgesteld met de woonmaatschappij;
- het conformiteitsonderzoek dat uitgevoerd wordt na een verzoek om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van art. 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- het conformiteitsonderzoek dat uitgevoerd wordt na een melding in de waarschuwingsprocedure als vermeld in art. 3.10, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 7.- De retributie is betaalbaar na ontvangst van de factuur. Deze factuur wordt bij de ontvangstmelding van de aanvraag meegestuurd.

Art. 8.- De retributie moet betaald worden binnen 30 dagen na verzending van de factuur.

Art. 9.- Het retributiereglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 286 t.e.m. 288 van het decreet over het lokaal bestuur.

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

Aldus gedaan te Rijkevorsel, in zitting datum als boven.

De Algemeen directeur
(wg.) Bart Adams

De Voorzitter,
(wg.) Jan Boeckx

Voor eensluidend uittreksel:

Op bevel :

De Algemeen directeur,

De Voorzitter,

Bart Adams



Jan Boeckx