

**UITTREKSEL uit de notulen van de gemeenteraad
van dinsdag 18 november 2025**

Voor éénsluitend afschrift,
LINT, 19 november 2025

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De voorzitter,
Rudy Verhoeven

Aanwezig: Rudy Verhoeven, voorzitter
Stanny Tuyteleers, Johan Verreyt, Raadsleden
Luc Van Geyte, schepen
Rozemarijn Van Cauteren, Caroline Van der Heyden, Georges Nagels,
Sofie Van Wesemael, Michel De Prins, Pieter Lievens, Raadsleden
Andrew Jervis, Peter Van Hoof, Evelyne Longrée, Schepenen
Lies Sutherland, Antony Vanderwee, Wouter Entbrouxk, Wim
Vandewalle, José Ignacio Fuentes Angulo, Raadsleden
Karen Van Looveren, algemeen directeur

Verontschuldigd: Albrecht Westerlinck, raadslid

In openbare zitting

RETRIBUTIEREGLEMENT CONFORMITEITSATTESTEN 2026-2031

Voorgeschiedenis

Gemeenteraad 25 juni 2019 met het goedgekeurd subsidiedossier voor IVLW Zuidrand 1.
Gemeenteraadsbesluit van 19 december 2023 waarmee voor de dienstjaren 2024 tot en met 2025 een retributie op het afleveren van een conformiteitsattest wordt gevestigd.
Gemeenteraadsbesluit van 28 mei 2024 waarmee vanaf 1 juni 2024 tot en met 31 december 2025 een retributie op het aanvragen van een conformiteitsonderzoek wordt gevestigd.

Feiten, context en argumentatie

Vergoeding voor het aanvragen van een conformiteitsonderzoek

Door wijziging van de Vlaamse Codex Wonen 2021, ingaand op 1 juni 2024, zal de gemeente een vergoeding kunnen vragen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Daarmee vervalt de mogelijkheid om een vergoeding te vragen voor de aanvraag van een conformiteitsattest.

De Vlaamse regering trekt in haar besluit van 8 december 2023 het maximale bedrag dat de gemeente mag aanrekenen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken op tot de werkelijke kostprijs, met een maximum van € 200.

De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamerwoning is dit dus een vergoeding per kamer.

Waarschuwingprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

De gemeente mag geen vergoeding aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dit zorgt ervoor dat er:

- voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en
- aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

De houder van het zakelijk recht zal dus enkel een vergoeding moeten betalen bij hercontroles en bij de aanvraag van een conformiteitsattest. Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen, in volgende gevallen:

- In 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
- In 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
- In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Gemeentelijke administratieve geldboete

De mogelijkheid voor gemeenten om een conformiteitsattest te verplichten, is een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. De kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in de gemeente kan op die manier in kaart gebracht worden, bewaakt en opgevolgd worden.

De verplichting legt de verantwoordelijkheid bij de eigenaars en vormt voor die eigenaars een aansporing en aanmoediging om bewust om te gaan met de minimale kwaliteit van de woning die ze verhuren.

Om de verplichting meer draagkracht te geven, is er in de gemeente de verplichting te handhaven via een gemeentelijke administratieve sanctie. In de Vlaamse Codex Wonen staat dat gemeenten een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting kunnen voorzien. Zolang aan de verplichting om over een geldig conformiteitsattest te beschikken niet is voldaan, kan opgelegd worden dat er jaarlijks een conformiteitsattest moet worden aangevraagd.

Om de verplichting meer draagkracht te geven, wenst de gemeente de verplichting te handhaven via een gemeentelijke administratieve sanctie. Het niet hebben van een conformiteitsattest wordt conform de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten toegepast.

Juridische grond

Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 — Toegang tot bestuursdocumenten, art. 11.26 tot en met 11.51.

De wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht omzendbrief van 18 juli 2018.

Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020.

De Vlaamse Codex wonen van 2021 (inzonderheid boek 3 en artikel 3.2).

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Financiële weerslag

De inkomsten van deze retributie worden geboekt op de registratiesleutel [beleidsveld 0629 ARK 70002000].

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel

De gemeenteraad keurt het retributiereglement conformiteitsonderzoeken voor de aanslagjaren 2026-2031 goed als volgend:

RETRIBUTIEREGLEMENT CONFORMITEITSONDERZOEKEN:

Artikel 1

Met ingang van 1 januari 2026 en voor een termijn eindigend op 31 december 2031 wordt ten behoeve van de gemeente een retributie gevestigd voor het aanvragen van een conformiteitsonderzoek voor woningen en kamers.

Artikel 2

Onder volgende begrippen wordt verstaan:

- Conformiteitsonderzoek: elk onderzoek tot het bekomen van een conformiteitsattest;
- Conformiteitsattest: een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoonst dat de woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet, zoals bepaald in de Vlaamse codex Wonen;
- Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid;
- Kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 3

De gemeenteraad stelt de onderstaande tarieven vast:

- Voor een eerste conformiteitsonderzoek: € 200,00
- Voor een hercontrole: € 100,00
- In kader van een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren: € 200,00
- In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure: € 200,00
- Voor een conformiteitsonderzoek van een kamerwoning: een basisbedrag van € 200,00 verhoogd met € 100,00 per kamer; max. € 2.000,00

De gemeente mag geen vergoeding aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Deze retributies worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van de evolutie van de afgevlakte gezondheidsindex en wel als volgt: de goedgekeurde retributie (gemeenteraad 18/11/2025) wordt vermenigvuldigd met een factor met in de teller de afgevlakte gezondheidsindex die van toepassing was op 1 november van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin het bedrag wordt gewijzigd, en met in de noemer de afgevlakte gezondheidsindex die van toepassing was op 1 november van het jaar(2025) dat voorafgaat aan de vaststelling van het vigerende bedrag. Het zo verkregen getal wordt afgerond op de hogere halve euro.

Artikel 4

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek.

Artikel 5

De retributie dient betaald te worden op het ogenblik wanneer de gemeente een technisch verslag ontvangt opgemaakt door de bevoegde woningcontroleur.

De retributie moet betaald worden door middel van een factuur, binnen de 30 dagen na ontvangst.

Bij gebrek aan betaling, kunnen alle mogelijke juridische middelen worden gebruikt die de wetgever toelaat, inclusief dwangbevel.

Artikel 6

Een afschrift van deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.
Het reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 §1. 1° van het
decreet over het lokaal bestuur.

Namens

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De voorzitter,
Rudy Verhoeven