

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 16 december 2025

Aanwezig: Roxanne Leysen, voorzitter;

Ingrid Meulders, burgemeester;

Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, schepenen;

Koenraad Segers, schepen, voorzitter BCSD;

Anja Roofthoofd, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Chris De Clerck, Cindy Verschueren, Guy De Wachter, Olivier Op de Beeck, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande, raadsleden;

Jo Briers, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

AGENDAPUNT:

Goedkeuring retributiereglement aanvraag conformiteitsonderzoek, jaar 2026-2031.

DE GEMEENTERAAD:

FEITEN EN CONTEXT

Op 28 mei 2024 keurde de Gemeenteraad de retributie op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek goed voor de termijn vanaf 1 juni 2024 tot en met 31 december 2025.

WETTELIJKE MOTIVERING

De Grondwet, artikel 170, paragraaf 4.

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

Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en haar later wijzigingen, meer bepaald artikels 40, 41, 56, 57 en 326 tot en met 335.

De wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing.

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

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).

Het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De Omzendbrief over gemeentefiscaliteit (referentie KB ABB 2019/02) van 15 februari 2019.

De Omzendbrief van 18 juli 2025 betreffende de strategische meerjarenplannen 2026-2031 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus, BBC 3.0 (referentie KBBJ/ABB 2025/1).

INHOUDELIJKE MOTIVERING

De financiële toestand van de gemeente.

De wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Een retributie is een vergoeding voor een verrichte dienst aan een burger, in zijn persoonlijk belang en waarbij de vergoeding in verhouding staat tot de kostprijs van de verleende dienst.

De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamerwoning is dit dus een vergoeding per kamer. 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 het kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, paragraaf 1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen
- 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
- in het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

De conformiteit van woongelegenheden 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.

Een hercontrole van een reeds onderzocht pand brengt minder werklast met zich mee.

Wonen in Vlaanderen legt de maximumtarieven vast voor een conformiteitsonderzoek.

FINANCIËLE IMPACT

Voor 2026-2031 (BBC3.0) worden deze inkomsten voorzien in het meerjarenplan onder

- ARK 7000200
- Beleidsveld 0629 'Overig woonbeleid'
- MJP000607.

Na beraadslaging:

BESLISSING

20 stemmen ja (Roxanne Leysen, Ingrid Meulders, Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, Koenraad Segers, Anja Roofthoofd, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Chris De Clerck, Cindy Verschueren, Guy De Wachter, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande), 1 stem onthouding (Olivier Op de Beeck)

Artikel 1 – periode, naamgeving, definities.

Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een gemeentelijke retributie gevraagd voor uitvoering van een conformiteitsonderzoek.

Artikel 2 – tarieven.

De retributie wordt vastgesteld op:

- in het kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest: 200 euro voor het eerste onderzoek en 100,00 euro voor een eventuele hercontrole
- 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: 200 euro en 100 euro voor een eventuele hercontrole
- in het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure: 200,00 euro en 100,00 euro voor een eventuele hercontrole
- voor een conformiteitsonderzoek van een kamerwoning: een basisbedrag van 200,00 euro, verhoogd met 20,00 euro per kamer, met een maximum van 2.200,00 euro per gebouw en 100,00 euro voor een eventuele hercontrole.

Artikel 3 – debiteur.

De retributie is vooraf verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek.

Artikel 4 – vrijstellingen.

De uitzonderingen bepaald in de Vlaamse Codex Wonen zijn van kracht. Zo zal er geen vergoeding worden aangerekend voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Van deze retributie wordt vrijgesteld:

De woonmaatschappij Woonkade Rupelstreek (omwille van het lopende afsprakenkader om een gratis CA af te leveren bij het inhuren van een woning op de private huurmarkt).

Artikel 5 – wijze van invordering.

Paragraaf 1.

De retributie is vooraf verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek.

Paragraaf 2.

Bij gebrek aan betaling in der minne, zal de retributie burgerrechtelijk ingevorderd worden voor wat betreft het betwiste gedeelte.

Paragraaf 3.

De invordering van het niet-betwist gedeelte zal door middel van een dwangbevel, voorzien in artikel 177 van het decreet over het Lokaal Bestuur, geschieden.

Artikel 6 – modaliteiten.

Niet van toepassing.

Artikel 7 – kennisgeving en afschriftverdeling.

Afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering over te maken aan:

- de dienst Financiën;
- de dienst Secretariaat;
- de dienst Communicatie en Informatie;
- het Administratief Toezicht – doorzendingsplicht;
- de dienst Burgerzaken;
- de dienst Omgeving;
- de dienst Wonen.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

In opdracht:
algemeen directeur
w.g. Jo Briers

voorzitter
w.g. Roxanne Leysen

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Handtekening(en)