



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 11 DECEMBER 2025

Aanwezig :

Anita Ceulemans, voorzitter

Jeroen Baert, burgemeester

Tom Dewandelaere, Linde Peeters, Andy Janssens, schepenen

Patrick Marnef, Hans Verreyt, Nourdine Elkaouakibi, Eddy Van Der Taelen, Christel De

Coninck, Ann De Smedt, Fatiha Haouat, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Ali Manzo,

Maaïke De Maeyer, Rudy Van Rompaey, Kimberly Van Assche, Annick Zaman, Vicente

Pascual Termens, raadsleden

Peter De Ridder, schepen

Ilias El Hajjami, Vertrouwenspersoon

Lize Van Dijk, algemeen directeur

Verontschuldigd :

Tibo Roekaerts, schepen

Heidi Verhoeven, Hans Heeman, Steffen De Langhe, raadsleden

In openbare zitting vergaderd,

DIENST FINANCIËN - RET 23 - RETRIBUTIEREGLEMENT OP HET UITVOEREN VAN EEN CONFORMITEITSONDERZOEK - AANSLAGJAAR 2026-2031 - HERNIEUWING (GR/2025/340)

Voorgeschiedenis

De gemeenteraad heeft in zitting van 18/01/2024 het belastingreglement op de afgifte van administratieve stukken - waarvan de afgifte van een conformiteitsattest deel uitmaakte - gestemd voor een periode aanvang nemend op 15/01/2024 en eindigend op 31/12/2026.

De gemeenteraad heeft in zitting van 23/05/2024 het retributiereglement op de vergoeding voor het aanvragen van een conformiteitsattest gestemd voor een periode aanvang nemend op 23/05/2024 en eindigend op 31/12/2026.

Feiten en context

Omwille van de financiële toestand van de gemeente is het noodzakelijk om belastingen te heffen en retributies te vorderen ter recuperatie van gemaakte kosten.

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 euro. Dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden en voor de eerste maal op 1 januari 2025.

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:

- o In kader van de procedure van het verzoek tot de aanvraag van een conformiteitsonderzoek, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen
- o 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
- o In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen

Om de vergoeding voor een conformiteitsonderzoek te behouden, dient het reglement voor 1 juni 2024 te worden aangepast.

Het college besliste in zitting van 06/05/2024 om het retributiereglement op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad van 23/05/2024.

Het bedrag van de retributie wordt vastgesteld

- In kader van de procedure van het verzoek tot vergoeding van een conformiteitsonderzoek: €200,00
- 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; zonder maximum.

Juridische gronden

- 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. II.26 tot en met II.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

Adviezen en argumenten

De gemeenteraad beslist om het retributiereglement op de vergoeding voor het aanvragen van een conformiteitsattest hernieuwd te stemmen aanvang nemende op 01/01/2026 en eindigend op 31/12/2031.

Financiële weerslag

Financiële weerslag van toepassing: NEEN

Visum van toepassing: NEEN

Stemming:

Met 18 stemmen voor (Anita Ceulemans, Jeroen Baert, Tom Dewandelaere, Linde Peeters, Andy Janssens, Patrick Marnef, Hans Verreyt, Eddy Van Der Taelen, Christel De Coninck, Ann De Smedt, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Maaïke De Maeyer, Rudy Van Rompaey, Kimberly Van Assche, Annick Zaman, Vicente Pascual Termens, Peter De Ridder), 3 onthoudingen (Nourdine Elkaouakibi, Fatiha Haouat, Ali Manzo)

Besluit

Art.1: Het gestemde retributiereglement op 23/05/2024 op te heffen en een gewijzigd reglement op de vergoeding voor de aanvraag van een conformiteitsonderzoek goed te keuren aanvang nemend op 01/01/2026 en eindigend op 31/12/2026.

Art.2 : Het bedrag van de retributie wordt vastgesteld:

- In kader van de procedure van het verzoek tot aanvraag van een conformiteitsonderzoek: €200,00
- 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; met een maximum van €2.000,00.

Bovenstaande bedragen in dit artikel worden jaarlijks op 1 januari gecumuleerd aangepast door middel van een index met een vaste coëfficiënt van 1,5%

Art.3 : De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek.

Art.4 : De woonmaatschappij Woonkade Rupelstreek is vrijgesteld.

Art.5 : De retributie wordt geïnd op het ogenblik dat het conformiteitsonderzoek werd uitgevoerd.

Art.6 : Bij gebrek aan betaling in der minne, zal de retributie burgerrechtelijk ingevorderd worden voor wat betreft het betwiste gedeelte. 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.

Art.7: Deze verordening zal in toepassing van de regels over het bestuurlijk toezicht worden overgemaakt aan de hogere overheid en als definitief worden aanzien indien geen bezwaren worden ingediend gedurende het openbaar onderzoek. Dit reglement valt onder het algemeen bestuurlijk toezicht alsook de bekendmaking zoals bepaald in artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

Aldus gedaan in zitting datum voormeld

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

De voorzitter,
Anita Ceulemans

Voor éénsluitend afschrift,
Boom, 12 december 2025

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

De voorzitter,
Anita Ceulemans