



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 23 DECEMBER 2025

Aanwezig: Geert Bovyn, Voorzitter

Davy Suffeleers, Burgemeester - waarnemend

Gilberte Muls, Tania Roskams, Walter Vangooidenhoven, Pascale Alaerts, An Wouters, Schepenen

Ivan Vanderzeypen, Hugo Simoens, Ellen Lammens, Liesbeth Smeyers, Pieter Verheyden, Martine Dierickx, Hilke Verheyden, Rina Robben, Ylana Van Aerschot, Tom Harding, Silvana Valente, Kristof Vanheukelom, Anneleen Devos, Pieter Willems, Reinhard Wollants, Arnout Coel, Leden

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Theo Francken, Jeroen Verbinnen, Leden

HUI.007.001 - Retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit aanslagjaren 2026 - 2031

Classificatiecode: 5 Overheidshandelingen

Feiten en context

De financiële toestand van de gemeente verantwoordt de instelling en heffing van deze retributie.

Sinds 1 juni 2024 wordt een vergoeding gevraagd voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Daarmee vervalt de vergoeding voor het conformiteitsattest. De Vlaamse regering trekt haar besluit van 8 december 2023 in. Het maximale bedrag dat de gemeente mag aanrekenen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken bedraagt van 200 euro.

Juridische gronden

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- De optimalisatiedecreten van 20 maart 2019 en 24 mei 2019, beiden vervat in de Vlaamse Codex Wonen en bijhorend uitvoeringsbesluit
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid
- Omzendbrief KB ABB-2019/2 'Coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit' van 15 februari 2019
- Het retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 juni 2024

Argumentatie

t-roeven in rustig groen

Voor levering van een in dit reglement bedoelde prestatie of dienst door de gemeente in het individueel belang of voordeel van diegene die gebruik maakt van die dienst of prestatie is een redelijke vergoeding in verhouding tot de kostprijs van de geleverde prestatie of dienst onder de vorm van een retributie aangewezen.

Er moet voor de in dit retributiereglement vooropgestelde tarieven rekening worden gehouden met de economische realiteit en de daadwerkelijke kostprijs voor het onderzoek naar de woningkwaliteit (gekoppeld aan tarieven die worden opgelegd door andere overheidsinstanties en eigen administratieve (verwerkings)kosten en tijdsbesteding).

Daarnaast wil de gemeente de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt verbeteren.

De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamer is dit dus een vergoeding per kamer. Een gedifferentieerd tarief voor kamers binnen eenzelfde aanvraag en op hetzelfde gebouwadres is verantwoord, omdat de eerste kamer een volledige inspectie van het pand vergt, inclusief alle gemeenschappelijke delen zoals circulatieruimtes, brandveiligheid, sanitaire voorzieningen en technische installaties. Dit vormt het meest arbeidsintensieve deel van het onderzoek.

Bij bijkomende kamers is die uitgebreide controle niet opnieuw nodig, aangezien de toestand van de gemeenschappelijke infrastructuur reeds werd vastgesteld. De inspectie beperkt zich dan hoofdzakelijk tot de kamer zelf, waardoor de werkbelasting en administratieve afhandeling aanzienlijk lager liggen.

Het verlaagde tarief weerspiegelt dus correct de reële kost en zorgt voor een proportionele en billijke retributie, zonder verlies aan duidelijkheid of uitvoerbaarheid.

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:

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

Het Besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2023 tot wijzigingen van diverse besluiten betreffende woonbeleid bepaalt de maximale vergoedingen die kunnen vastgesteld worden voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Dit bedrag kan jaarlijks geïndexeerd worden en dit de eerste maal op 1 januari 2025. De gemeente kan een lager bedrag vaststellen.

De administratieve dienst stelt voor om een vergoeding aan te rekenen in volgende gevallen:

t_roeven in rustig groen 

1. Voor het tweede conformiteitsonderzoek (hercontrole) 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.

2. Voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in kader van een melding van herstel in volgende gevallen:

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

Artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat de gemeente geen vergoeding mag vragen voor de volgende conformiteitsonderzoeken:

- Het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid.
- Het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13.

De administratieve dienst stelt voor om ook geen vergoeding aan te rekenen in volgende gevallen:

- Voor een eerste conformiteitsonderzoek 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.
- Voor het conformiteitsonderzoek in kader van zorgwonen.

Zowel de hoofdentiteit als de bijkomende entiteit (zorgwonen) worden gecontroleerd op de voorwaarden zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onder het zorgwonen. Tegelijkertijd wordt er nagekeken of de hoofdwoning en de zorgwoning veilig zijn en voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen.

- Voor het conformiteitsonderzoek in private huurwoningen die aan de woonmaatschappij worden verhuurd en voor het conformiteitsonderzoek in het eigen patrimonium van de woonmaatschappij.

Eigenaars die aan de woonmaatschappij verhuren hebben minder huuropbrengsten dan bij verhuur op de private huurmarkt. Door het uitvoeren van gratis conformiteitsonderzoeken worden deze eigenaars beloond.

Het terbeschikkingstelling van dergelijke woningen voor een kwetsbare doelgroep mag niet afhangen van het al dan niet betalen van een vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. De huisvestingsmogelijkheden zijn immers beperkt.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel. De gemeenteraad keurt het retributiereglement HUI.007001 - retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit goed als volgt:

t_roeven in rustig groen 

Art. 1. Duurtijd en belastbaar voorwerp of belastbaar feit

§1 Voor een termijn startend op 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031, behoudens tussenkomende wijzigingen goedgekeurd door de gemeenteraad, wordt een retributie geheven op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit.

§2 Een aanvraag voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek gebeurt schriftelijk. Een aanvraag tot opheffing van een besluit tot ongeschikt en/of onbewoonbaarheid geldt eveneens als aanvraag voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

§3 Er wordt een vergoeding gevraagd vanaf het TWEEDE conformiteitsonderzoek (HERCONTROLE) 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.

Er wordt een vergoeding gevraagd voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in kader van een melding van herstel in volgende gevallen:

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

§4 In dit reglement wordt verstaan onder:

1° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° Kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 1.3, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Art. 2. Tarief

- Voor een conformiteitsonderzoek van een woning: 90 euro per woning.
- Voor een conformiteitsonderzoek van een kamer: 90 euro voor de eerste kamer per aanvraag op hetzelfde gebouwadres, en 45 euro per bijkomende kamer binnen dezelfde aanvraag en op datzelfde adres.

Art. 3. Vrijstellingen

Van de retributie wordt vrijgesteld:

- Het eerste conformiteitsonderzoek 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.
- Het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen.

- Het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het conformiteitsonderzoek in woningen van een woonmaatschappij of het OCMW.
- Het conformiteitsonderzoek in kader van zorgwonen.

Art. 4. Betalingsmodaliteiten

De retributie ontstaat op het ogenblik van het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. De retributie wordt geïnd door overschrijving na ontvangst van een betalingsuitnodiging door de dienst financiën. De retributie dient betaald te zijn binnen 7 werkdagen na verzending van de betalingsuitnodiging.

Art.5. Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285 e.v. van het Decreet over het lokaal bestuur en is bindend vanaf 1 januari 2026 tot 31 december 2031.

Art. 6. Toezicht

Op onderhavig reglement zijn de bepalingen van bestuurlijk toezicht, opgenomen in het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen van toepassing.

Art.7. Uitvoering

Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de uitvoering van dit reglement.

Bijlage(n):

- *HUI.007.001. Retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit.docx*

- *HUI.007.001. Retributiereglement voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit.pdf*

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

Namens de gemeenteraad:

De Voorzitter,
Geert Bovyn

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 24 december 2025

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,
Geert Bovyn

t_roeven in rustig groen 