



Aanwezig: Stef Panneels, voorzitter gemeenteraad
Jean-Pierre De Groef, burgemeester
Steve Claeys, Mohamed Akaychouh, Magda Geeroms, Hicham El Majnaoui, Idris Bektas, schepenen
Hilde Anciaux, Marc Grootjans, Steven Tielemans, Veysel Top, Danny Gooris, Peter Roose, Nancy Van Harck, Benny Blanckaert, Kris Jacobs, Tessa Liénard, Isabelle Blanckaert, Marleen Colebrants, Dieter Imbrechts, Ilker Makine, Anaïs Abid, Dylan Engels, Inge Bonaventure, raadsleden
Ellen De Boeck, algemeen directeur

Verontschuldigd: Patrick Hanon, raadslid

Afwezig:

Retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek op verzoek en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten

Aanleiding en doel:

Sinds 1 juni 2024 mogen gemeenten een vergoeding vragen voor conformiteitsonderzoeken op verzoek, zoals bepaald in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen (VCP).

Dit geldt onder meer voor:

- Het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest (artikel 3.7, §1 VCW);
- Een melding van herstel binnen een procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring (artikel 3.12 VCW);
- Een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure (artikel 3.10, derde lid van VCW).

Er mag geen vergoeding gevraagd worden voor onderzoeken:

- Na een melding in het kader van artikel 3.10, eerste lid VCW;
- Of na een verzoek tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (artikel 3.13 VCW).

Op 22 oktober 2024 werd door de beslist om gefaseerde de verplichting tot het beschikken over een conformiteitsattest voor huurwoningen ingevoerd. Het doel is om de woningkwaliteit van het verhuurde patrimonium te waarborgen.

Juridische grond:

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41. Bevoegdheid van de gemeenteraad.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen met latere wijzigingen.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 over de minimale energienorm voor woningen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 over de vergoeding van het conformiteitsonderzoek.



- Besluit van de gemeenteraad van 22 oktober 2024 over het reglement gefaseerde invoer van het verplicht conformiteitsattest.
- Afsprakenkader over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij (rechtsopvolger van het sociaal verhuurkantoor) door een eigenaar met het oog op nieuwe inhuurname.
- Besluit van de gemeenteraad van 28 mei 2024 over retributiereglement op aanvragen van een conformiteitsonderzoek.
- Besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2025 houdende de oprichting en deelname aan de interlokale vereniging 'Woonwinkel MAZAVI' en goedkeuring subsidiedossier intergemeentelijke samenwerking woningen 2026-2031.
- Besluit van de gemeenteraad van 17 december 2025 over retributiereglement voor terugvordering aanmaningskosten voor fiscale en niet fiscale vorderingen en volgende.

Advies en motivering:

De gemeente mag een retributie heffen per onderzoek per individuele woning. Een hercontrole geldt als een afzonderlijk onderzoek en een kamer geldt als een individuele (niet-zelfstandige) woning.

De retributie is beperkt tot de werkelijke kost van het onderzoek en bedraagt maximaal 200,00 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en voor de eerste maal op 1 januari 2026.

De werkelijke kostprijs ligt hoger dan het maximumtarief, aangezien elk onderzoek een volledige controle omvat, inclusief administratieve verwerking. Gemiddeld neemt dit proces zes uur in beslag.

De woonmaatschappij is vrijgesteld van vergoeding bij nieuwe inhuurnames, zoals voorzien in het afsprakenkader. Daarnaast geldt een bredere vrijstelling: gezien hun publieke opdracht en beperkte middelen is het niet wenselijk hen financieel te belasten voor conformiteitsonderzoeken. Het opleggen van een vergoeding zou hun sociale werking ondermijnen.

Financiële weerslag:

In het meerjarenplan is een jaarlijkse opbrengst voorzien voor dit retributiereglement van 12 000,00 euro.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel: de gemeenteraad keurt volgend retributiereglement goed:

"Retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek op het verzoek en het beperken van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten

Artikel 1: Begripsomschrijving

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. **Beveiligde zending:** één van de volgende betekeningswijzen:

- Een aangetekend schrijven;
- Een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- Elke andere betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

2. **Conformiteitsattest:** het attest bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.



3. **Entiteit:** is een deel van een pand en kan een woonfunctie of niet-woonfunctie (bv. economische functie) hebben. Ze valt al dan niet samen met het pand en kan zelfstandig of niet zelfstandig zijn.
4. **Hercontrole:** een controle die wordt uitgevoerd nadat uit het eerste conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning niet conform is.
5. **Houder van het zakelijk recht:** de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.
6. **Technisch verslag:** het verslag dat een woningcontroleur in het kader van een conformiteitsonderzoek opstelt aan de hand van de modellen, zoals bedoeld in artikel 1.2, 132° Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
7. **Woningcontroleur:** een natuurlijk persoon met bewijs van beroepskwalificatie, controleert of zelfstandige en niet-zelfstandige woningen voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Hiervoor doet de woningcontroleur een onderzoek ter plaatse, het zogenaamde conformiteitsonderzoek.

Artikel 2: Toepassingsgebied vergoeding

Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een vergoeding gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen.

§1. Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- 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;
- 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.

§2. In volgende gevallen is de houder van het zakelijk recht vrijgesteld van de vergoeding vermeld in artikel 4:

- Onderzoeken op basis van het afsprakenkader over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname;
- Wanneer het conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd voor de woonmaatschappij, gelet op hun publieke opdracht en beperkte financiële draagkracht. Deze vrijstelling is bedoeld om hun sociale werking niet te belemmeren.

Artikel 3: Vergoedingsplichtige

De vergoeding is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, zoals vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 4: Tarief

De vergoeding wordt vastgesteld op 200,00 euro per entiteit en per conformiteitsonderzoek zoals voorzien in artikel 2 over het toepassingsgebied.

Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de volgende formule:

$\text{nieuw bedrag} = \text{basisbedrag} \times \text{aangepaste gezondheidsindex} / \text{gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013)}$.

Het geïndexeerde bedrag wordt steeds naar beneden afgerond tot het dichtstbijzijnde gehele getal.



Artikel 5: Inning

De vergoeding wordt ingevorderd door middel van factuur. De vergoeding is verschuldigd door de aanvrager op het ogenblik dat het conformiteitsonderzoek wordt aangevraagd.

Na ontvangst van betaling zal het conformiteitsonderzoek definitief worden ingepland.

Bij elk nieuw onderzoek onder het toepassingsgebied opgenomen onder artikel 2, is de vergoeding verschuldigd.

De vergoeding is en blijft verschuldigd zolang de verzoeker de aanvraag niet stopzet en er geen beroep gedaan wordt op artikel 3.7, §2 Vlaamse Codex Wonen.

Bij niet-betaling wordt de vergoeding ingevorderd op basis van artikel 177 van het Decreet lokaal bestuur of via een procedure bij de burgerlijke rechtbank.

Artikel 6: Geldigheidsduur conformiteitsattest

Het conformiteitsattest is standaard tien jaar geldig. In de volgende situaties wordt de geldigheidsduur beperkt:

1. Gebreken van categorie I: wanneer het technisch verslag tussen de vier en zes gebreken van categorie I vermeld, is het conformiteitsattest maximaal vijf jaar geldig.

2. Vochtproblemen: het conformiteitsattest is maximaal vijf jaar geldig wanneer het technisch verslag een gebrek vermeldt in één of meer van de volgende categorieën:

- 101: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds - insijpelend vocht;
- 111: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - opstijgend vocht/doorslaand vocht;
- 131: onderste (draag)vloer(en) - vochtschade;
- 151: binnenwanden - opstijgend vocht.

3. Verwarmingstoestellen type B: bij aanwezigheid van kachels of verwarmingstoestellen van type B, is het conformiteitsattest maximaal vijf jaar geldig.

4. Beperking op basis van EPC-label:

- Voor open en halfopen bebouwingen geldt de volgende beperking op de geldigheidsduur van het conformiteitsattest, afhankelijk van het EPC-label:
 - Tot 2030 bij EPC-label F
 - Tot 2035 bij EPC-label E
 - Tot 2040 bij EPC-label D
- Voor rijwoningen en appartementen binnen een groter geheel geldt:
 - Tot 2030 bij EPC-label E
 - Tot 2035 bij EPC-label D

Indien minstens twee van de eerste drie situaties hierboven vermeld tegelijk van toepassing zijn, wordt de geldigheid van het conformiteitsattest beperkt tot maximum drie jaar.

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege in de gevallen zoals bepaald in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit omvat onder meer:

- het uitvoeren van werkzaamheden aan de woning zoals bedoeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet;
- een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring;
- het opstellen van een proces-verbaal voor bepaalde woningkwaliteitsinbreuken;
- of wanneer blijkt dat de woning of kamer niet voldoet aan de stedenbouwkundige of vergunningsvoorwaarden.

Artikel 7: Bezwaarprocedure

Tegen beslissingen over de geldigheidsduur van het conformiteitsattest of de aanrekening van een vergoeding kan de houder van het zakelijk recht binnen 30 dagen na kennisgeving schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.



Artikel 8: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt vanaf die datum het Retributiereglement op aanvragen van een conformiteitsonderzoek van 28 mei 2024. Conformiteitsattesten die onder de voorgaande reglementen werden afgeleverd met een beperkte geldigheidsduur, blijven geldig zolang zij voldoen aan de voorwaarden van artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Voor alle conformiteitsonderzoeken die plaatsvinden vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, zijn de bepalingen van dit reglement van toepassing, ongeacht of de aanvraag of procedure reeds voor deze datum werd opgestart.

Ellen De Boeck
Algemeen directeur

Stef Panneels
Voorzitter raad