

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE GEMEENTERAAD**

RETRIBUTIEREGLEMENT UITVOERING CONFORMITEITSONDERZOEK WONINGKWALITEIT.

In zitting van maandag 27 mei 2024.

Aanwezig: Sofie Joosen: burgemeester;  
Lili Stevens, Dirk Broes, Jos Hellemans, Isabel Glorie: schepenen;  
Luc Van Houtven: voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst/toegevoegde schepenen;  
Luc Wuyts, Paul Wuyts, Staf Aerts, Marc Van der Linden, Dirk Verbist, Chris De Vos, Ivan Blauwhoff, Karin Meeus, Anne Ressler, Lise Switsers, Guido Van Doninck, Benjamin Van Wijnendaele, Anne-Marie De Mey, Els Teunissen, Koen Ghys, Kristoff Van Genuchten, Yolanda De Wachter: raadsleden;  
Tim Op de Beeck: algemeen directeur

Verontschuldigd: Kris De Smet, Eline Van Kerckhoven: raadsleden

Algemeen directeur  
(get) Tim Op de Beeck

Voorzitter  
(get) Dirk Verbist

Voor eensluidend uittreksel afgeleverd op 28 mei 2024



Tim Op de Beeck  
Algemeen directeur



Dirk Verbist  
Voorzitter

**MOTIVERING**

**Feiten en context**

Het bewaken van de minimale woningkwaliteit en het bevorderen van de woningkwaliteit is één van de speerpunten van het Vlaamse en lokale woonbeleid om het recht op wonen te realiseren. Hiervoor zijn verschillende instrumenten ter beschikking.

Een conformiteitsattest is een officiële verklaring dat de woongelegenheden voldoet aan de wettelijke minimumkwaliteitsnormen, bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, afgeleverd door de burgemeester.

Indien een conformiteitsattest wordt afgeleverd op verzoek van de aanvrager kan de gemeente een vergoeding vragen voor de behandeling van de aanvraag die het karakter van een retributie heeft.

### **Juridische grond**

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013. Het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

Het ministerieel besluit van 7 maart 2016 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning voor de gemeente Berlaar, Bonheiden, Duffel en Putte.

Het ministerieel besluit van 6 september 2017 tot vrijstelling van de burgemeester van Sint-Katelijne-Waver van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid.

Het besluit van de burgemeester over de aanstelling controleurs conformiteitsattesten van 30 oktober 2020.

Op 11 februari 2009 werd de interlokale vereniging Wonen langs Dijle en Nete opgericht met als doel het gemeentelijk woonbeleid te ondersteunen, waaronder de werking rond woonkwaliteit.

Vanaf 12 juli 2013 moet de burgemeester bij besluit de (inter-/gemeentelijke) woningcontroleurs aanwijzen die bevoegd zijn om de conformiteitsonderzoeken uit te voeren.

Vanaf 11 augustus 2013 gebeurt het opheffen van een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsbesluit door afgifte van een conformiteitsattest.

### **Argumentatie**

Door het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen wijzigt vanaf 1 juni 2024 het kader voor de gemeente voor het vragen van een vergoeding (retributie) voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamerwoning is dit 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;
- 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 zijn aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest.

De gemeente kan, binnen de grenzen bepaald door het nieuwe artikel 3.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en op basis van objectieve gronden, de gevallen bepalen waarin ze een retributie vraagt voor de uitvoering van conformiteitsonderzoeken en in welke gevallen niet. De gemeente wil geen retributie aanrekenen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek indien:

- De woongelegenheden kwaliteitsvol bewoond kan worden;
- De woongelegenheden bijdraagt aan het creëren van het betaalbaarder maken van de private huurmarkt.

Van zodra een woning een gebrek van categorie II of III heeft, kan er geen conformiteitsattest worden afgeleverd. Ook bij 7 gebreken van categorie I (kleine of lichte gebreken) zal er geen conformiteitsattest kunnen afgeleverd worden en kan er ook niet gesproken worden van kwaliteitsvol wonen. Dus bij 6 of minder gebreken van categorie I kan er een conformiteitsattest worden afgeleverd. De gemeente is van oordeel dat in geval van een woning die 4 of meer van deze lichte gebreken vertoont, je niet kan spreken over kwaliteitsvol wonen. Om de eigenaars van deze woningen te stimuleren om zoveel mogelijk van de lichte gebreken weg te werken, is een conformiteitsonderzoek en -attest betreffende een woning met minder dan 4 gebreken van categorie I gratis.

Het betaalbaarder maken van de private huurmarkt kan door het stimuleren van verhuur via woonmaatschappijen. Voor de woonmaatschappij is het belangrijk om voldoende woningen op de private huurmarkt betaalbaar te kunnen inhuren om op die manier ook voldoende betaalbare woningen te kunnen verhuren. Vooraleer de woonmaatschappij een huurovereenkomst afsluit met de verhuurder, wordt een conformiteitsattest aangevraagd. De gemeente wil verhuurders stimuleren om hun woning te verhuren via een woonmaatschappij en zo een bijdrage te leveren aan het betaalbaar maken van de private huurmarkt. Een conformiteitsonderzoek dat de woonmaatschappij aanvraagt, zal om deze reden geen aanleiding geven tot het opleggen van een retributie.

Voor de andere gevallen zal een conformiteitsonderzoek en -attest betalend zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de maximumbedragen vermeld in artikel 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid, dat bepaalt:

De vergoeding, vermeld in artikel 3.3/1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bedraagt maximaal 200 euro per onderzochte woning en is in ieder geval beperkt tot de werkelijke kosten. Dat bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op 1 januari 2025 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013).

De gemeente kiest ervoor om de bedragen te beperken tot 90,00 euro:

- Voor alle zelfstandige woningen die niet van het nultarief genieten;
- Voor alle kamerwoningen die niet van het nultarief genieten, vermeerderd met 15,00 euro per kamer, met een maximum van 1.775,00 euro per gebouw.

## **BESLIST**

Stemresultaat: 18 stemmen voor (Sofie Joosen, Lili Stevens, Dirk Broes, Jos Hellemans, Isabel Glorie, Luc Van Houtven, Luc Wuyts, Paul Wuyts, Marc Van der Linden, Dirk Verbist, Chris De Vos, Ivan Blauwhoff, Karin Meeus, Guido Van Doninck, Anne-Marie De Mey, Koen Ghys, Kristoff Van Genechten, Yolanda De Wachter)  
5 onthoudingen (Staf Aerts, Anne Ressler, Lise Switsers, Benjamin Van Wijnendaele, Els Teunissen)

### **Artikel 1**

Het retributiereglement aanvraag conformiteitsattest woningkwaliteit, goedgekeurd in de gemeenteraad van 7 december 2020, wordt opgeheven.

### **Artikel 2**

Het retributiereglement uitvoering conformiteitsonderzoek woningkwaliteit, zoals integraal als bijlage bij dit besluit gehecht, goed te keuren.

### **Artikel 3**

Dit besluit en retributiereglement treden in werking op 1 juni 2024 en gelden tot 31 december 2025.

**Artikel 4**

Van dit besluit en retributiereglement wordt kennisgegeven aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

**Artikel 5**

Dit besluit en retributiereglement worden bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285 en 286 van het Decreet Lokaal Bestuur en treedt in werking overeenkomstig de artikelen 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.

# Retributiereglement uitvoering conformiteitsonderzoek woningkwaliteit

GOEDGEKEURD IN GEMEENTRAAD VAN 27 MEI 2024

## **Artikel 1: Dienst of prestatie die tot de retributie aanleiding geeft**

Vanaf 1 juni 2024 wordt een retributie gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

## **Artikel 2: Algemeen**

Er wordt een retributie 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 van 2021.
- 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 van 2021.
- In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

## **Artikel 3: Schuldenaar**

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek.

## **Artikel 4: Wijze van inning**

De retributie wordt aangerekend na de uitvoering van het conformiteitsonderzoek. De retributie moet betaald worden binnen de 30 dagen na ontvangst van het stuk door middel van storting op het rekeningnummer vermeld in het schrijven van het lokaal bestuur.

## **Artikel 5: Berekening en tarieven**

Het bedrag van de retributie voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek wordt vastgesteld als volgt:

- Gratis (€ 0,00)
  - Indien de zelfstandige woning of kamerwoning minder dan 4 gebreken heeft van categorie I;
  - Indien een woonmaatschappij als bedoeld in Boek 4, deel 1, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een conformiteitsonderzoek aanvraagt.
- Betalend (€ 90,00)
  - Voor alle andere zelfstandige woningen;
  - Voor alle andere kamerwoningen, vermeerderd met € 15,00 per kamer, met een maximum van € 1.775,00 per gebouw.

De bedragen in euro, vermeld in dit artikel, worden jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op 1 januari 2025 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013).

## **Artikel 6: Inwerkingtreding**

De retributie treedt in werking op 1 juni 2024 en geldt tot 31 december 2025. De retributie van 7 december 2020 wordt opgeheven.

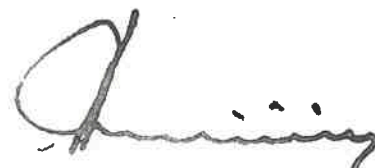
## **Artikel 7: Bekendmaking**

Dit besluit en retributiereglement worden aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur ter kennisgeving en bekendgemaakt

overeenkomstig de artikelen 285 en 286 van het Decreet Lokaal Bestuur en treedt in werking  
overeenkomstig de artikelen 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.



Tim Op de Beeck  
Algemeen directeur



Dirk Verbist  
Voorzitter gemeenteraad