

ZITTING VAN 15 DECEMBER 2025

Aanwezig:

Nathalie Hellinckx, Schepen-Voorzitter
Maarten Mast, Burgemeester
David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher,
Schepenen
Joris Verspecht, Lien Casier, Toon Luypaert, Toon Dours, Jean De Block,
Stefaan Van Den Eynde, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Michiel De Potter,
Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Simon Graind'Orge, Martine Devis, Niki
De Proft, Tim De Ridder, Wim Gerarts, Nathalie Vyt, Jeannine Van de
Vreken, Lieven Vanderstappen, Raadsleden
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

WONEN	
GR/2025/325	Retributie op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek op verzoek
Openbare zitting	

Regelgeving:

Gelet op artikel 40 en 41 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen met latere wijzigingen;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 over de minimale energienorm voor woningen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 over de vergoeding van het conformiteitsonderzoek;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel West-Brabant";

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van heden houdende het gemeentelijk reglement beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten

Gelet op het afsprakenkader van 20 februari 2020 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;

Omschrijving/overwegende:

Sinds 1 juni 2024 mogen gemeenten een vergoeding vragen voor conformiteitsonderzoeken op verzoek, zoals bepaald in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW). Dit geldt onder meer voor:

- het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest (art. 3.7, §1 VCW);
- een melding van herstel binnen een procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring (art. 3.12 VCW);
- een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure (art. 3.10, derde lid 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- of onbewoonbaarverklaring (art. 3.13 VCW).

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

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 impact:

Overwegende dat de ontvangsten voorzien zijn in het meerjarenplan 2026-2031;

BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

Er wordt met ingang van 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 een retributie geheven op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek op verzoek.

Artikel 2 - Begripsomschrijvingen

1. Beveiligde zending: één van de volgende betekeningswijzen:
 - een (elektronisch) aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - via het e-loket
 - 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 (of medehouder) 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. Vertegenwoordiger van de houder van het zakelijk recht: persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht. De houder van het zakelijk recht voegt bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij deze optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair;
8. 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 3: 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:

- Vanaf de eerste hercontrole: 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 4 - 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 5 - Tarief

De vergoeding wordt vastgesteld op 200 euro per entiteit en per conformiteitsonderzoek zoals voorzien in artikel 3 over het toepassingsgebied;

Voor gebouwen met meerdere entiteiten wordt de vergoeding vastgesteld op maximum 1500 euro per gebouw;

Deze bedragen wordt jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de volgende formule:
nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013).

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

Artikel 6 - Inning

De vergoeding wordt betaald voor het uitvoeren van het onderzoek. De betaling voor het conformiteitsonderzoek dient binnen 14 dagen na ontvangst van de factuur te gebeuren, door overschrijving op het rekeningnummer van het gemeentebestuur zoals vermeld op de factuur. Bij niet betaling wordt er geen onderzoek uitgevoerd;

Bij elk nieuw onderzoek onder het toepassingsgebied opgenomen onder artikel 3, is de vergoeding verschuldigd;

Artikel 7 - Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026. 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.

Artikel 8

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Datum uittreksel
16 december 2025

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx