

**Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
donderdag 13 november 2025**

Aanwezigen:

Patrick Van Assche, Voorzitter gemeenteraad
Frans Van Looveren, Burgemeester
Daan De Veuster, Laurent Cooreman, Ilse Van Den Heuvel, Roeland Ruelens, Miranda Crynen, Schepenen
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Leo Nicolaï, Sven Deckers, Tatiana Vandekeere, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Kris Janssens, Katrien Scheirs, Ingrid Van Gaver, Christel Covens, Rita De Pooter, Tom Vosselmans, Seppe Ooms, Tine Sips, Esther Janssens, Andreas Ooms, Machteld Francken, Kris De Pooter, Tinne Verlinden, Peggy De Winter, Suzy Vervoort, Paul Quirijnen, Gemeenteraadsleden
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Britt Verstappen, Jef Verschueren, Gemeenteraadsleden

Retributiereglement op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek - GR/2025/200**Beleids- en beheerscyclus**

Beleidsdoelstelling: D000006 - Elke burger is een VIP en wordt zo behandeld en verder geholpen.
Actieplan: AP000020 - Dagelijkse werking dienstverlening.
Actie: A000078 - Dagelijkse werking dienstverlening.
Beleidsveld: BV0130
ARK: 7054000
Omschrijving: Afgifte administratieve documenten (ook conformiteitsattesten, bestuurderspassen,...)

Juridisch kader

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. 11.26 tot en met 11.51.
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.

Historiek

Gemeenteraadsbeslissing van 16 mei 2024 betreffende het retributiereglement op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.
Gemeenteraadsbeslissing van 16 mei 2024 betreffende de verordening conformiteitsattesten.

Motivatie

Omwille van de financiële toestand van de gemeente is het noodzakelijk om retributies te vorderen ter recuperatie van gemaakte kosten. Met name het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek veroorzaakt kosten voor de gemeente die verhaald worden op de aanvrager.

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.

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:

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

Toelichting wordt gegeven door burgemeester F. Van Looveren.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar het geluidsbestand van 45.29 minuten tot en met 48.07 minuten.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1 - Termijn

Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een retributie geheven op het uitvoeren van een woningkwaliteitsonderzoek.

Artikel 2 - Toepassingsgebied

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het woningkwaliteitsonderzoek.

Artikel 3 - Tarief

Het bedrag van de retributie per kwaliteitsonderzoek wordt vastgesteld als volgt:

- In kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest: 150 euro voor het eerste onderzoek en 75 euro voor de hercontrole.
- 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: 150 euro.
- In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure: 150 euro.

De tarieven worden jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de schommelingen van de gezondheidsindex.

Deze aanpassing gebeurt door middel van de coëfficiënt die wordt bekomen door het indexcijfer van de maand september voorafgaand aan de indexeringsdatum van het betreffende jaar te delen door het indexcijfer van de maand januari 2025.

Bij de indexering worden de tarieven afgerond tot op de dichtstbijzijnde 0,10 euro.

Artikel 4 - Wijze van betaling

De retributie voor het uitvoeren van een woningkwaliteitsonderzoek wordt binnen de 30 dagen na ontvangst van de factuur betaald door overschrijving op het rekeningnummer van het gemeentebestuur. De factuur wordt, na het uitvoeren van het onderzoek, aan de aanvrager bezorgd.

Bij niet-betaling binnen de wettelijk bepaalde vervalttermijn, zal een gratis eerste aanmaning worden verzonden. Voor een tweede, en desgevallend elke volgende, aanmaning wordt telkens een kost van 20 euro aangerekend voor de verzending.

Als de debiteur een afbetalingsplan krijgt en dit vervolgens niet nakomt, wordt hem een aanmaning gestuurd.

Voor deze aanmaning wordt een kost van 20 euro aangerekend.

Artikel 177 van het decreet lokaal bestuur voorziet in de mogelijkheid om een dwangbevel uit te vaardigen met het oog op de invordering van onbetwiste en opeisbare niet-fiscale schuldvorderingen.

Voor het aanmaken van dit dwangbevel en het overmaken van een dossier aan de gerechtsdeurwaarder wordt een kost van 30 euro aangerekend.

Bij betwisting kan het gemeentebestuur zich tot de burgerlijke rechtbank wenden om de retributie in te vorderen.

De rechtbanken van Antwerpen zijn bevoegd.

Artikel 5 - Opheffing vorig reglement

Dit reglement vervangt alle voorgaande reglementen.

Artikel 6 - Toezicht

Dit reglement valt onder het toezicht van de toezichhoudende overheid.

Namens de gemeenteraad

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Patrick Van Assche
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Patrick Van Assche
Voorzitter gemeenteraad