
Aanwezig: Arne Min Jou, Voorzitter
Denis Fraeyman, Burgemeester
Annick Debonné, Chris Marreel, Heidi Lievrouw, Stijn Vandenhende, Schepenen
Greet Dewitte, Rik Gelaude, Christophe Vancoillie, Andres Vandewalle, Renzo Callant, Veronique Raedt, Sharon Van Daele, Marijke Moerman, Wies Vanden Berghe, Jarne Vervaeke, Thomas De Cuypere, Gemeenteraadsleden
Carl Couckuyt, Algemeen directeur

Afwezig: /

Verontschuldigd: /

Wonen en (sociale) huisvesting - Retributiereglement 'Vergoeding voor het conformiteitsonderzoek' - goedkeuring

De gemeenteraad,

In openbare vergadering

Regelgeving

De Grondwet, meer bepaald de artikelen 41, 162 en 170 §4.

De Vlaamse codex: codex.vlaanderen.be.

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

Het decreet over het lokaal bestuur dd. 22.12.2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 2, 40 en 41 met betrekking tot de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Het Vlaams huurdecreet van 9 november 2018, inzonderheid de artikelen 5.1 t.e.m. 5.4.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2. §1 en §2, zoals gewijzigd.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking,

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14.03.2025 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid.

De gemeenteraadsbeslissing van 2 juni 2025 tot deelname aan het project lokaal woonbeleid en goedkeuring van het projectvoorstel van IGS Woondienst Regio Tielt.

Context en argumentatie

Een belangrijk instrument binnen het lokaal woonbeleid is het conformiteitsattest. Dit attest geeft aan dat een woning of kamer voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen zoals vastgelegd in de Vlaamse regelgeving. Het aanvragen van zo'n attest kan vrijwillig gebeuren door de eigenaar of verplicht zijn

in het kader van (kamer)verhuur, bij verordenende bepalingen vanuit de gemeente of als voorwaarde voor toekenning van bepaalde Vlaamse huurpremies. In dat kader speelt het lokaal bestuur een cruciale rol in het uitvoeren van de kwaliteitscontrole.

Het organiseren van conformiteitsonderzoeken brengt voor de gemeente echter substantiële kosten met zich mee, zowel op vlak van personeelsinzet, administratieve verwerking als rapportering. Door het invoeren van een retributie wil de stad deze werkelijke kost gedeeltelijk verhalen op de aanvrager, zonder winstbejag. Dit is toegelaten binnen de principes van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Decreet Lokaal Bestuur, mits de vergoeding evenredig blijft met de geleverde prestaties.

Er is bewust gekozen voor een basistarief per woning of kamer dat representatief is voor de werkelijke kostprijs van het volledige onderzoek en de administratieve opvolging. Tegelijkertijd voorziet het reglement in een bijkomende vergoeding vanaf de derde hercontrole, om op die manier ook rekening te houden met situaties waarin meerdere tussenkomsten noodzakelijk zijn. Dit voorkomt dat overmatige hercontroles zonder gevolg ten laste vallen van de gemeenschap.

Er zijn eveneens enkele uitzonderingen opgenomen waarbij geen retributie wordt aangerekend. Zo is het conformiteitsonderzoek gratis in het geval van proactieve screening door de intergemeentelijke woondienst of wanneer een woning conform wordt bevonden na een waarschuwingsprocedure. Ook wanneer het onderzoek noodzakelijk is in het kader van sociale verhuur of het verkrijgen van een Vlaamse huurpremie of huursubsidie, wordt geen vergoeding gevraagd. Op deze manier wordt een sociaal rechtvaardige benadering gehanteerd en worden kwetsbare doelgroepen ontzien.

Door dit evenwicht tussen kostendekkendheid en sociaal-maatschappelijke correctie, sluit het voorgestelde retributiereglement aan bij de principes van behoorlijk bestuur en het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel. Bovendien is het reglement gestoeld op duidelijke bevoegdheidsgronden en actuele Vlaamse regelgeving, wat de rechtszekerheid en juridische robuustheid versterkt.

Besluit : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan:

DOEL VAN HET REGLEMENT

Artikel 1

Met dit reglement wil de gemeente de kosten vergoeden van de uitgevoerde conformiteitsonderzoeken die aan een burger, vereniging of bedrijf worden geleverd.

Dit reglement bepaalt wie de retributie moet betalen, voor welke dienst of prestatie ze van toepassing is, hoe het bedrag berekend wordt, en op welke manier de betaling gebeurt.

GELDIGHEIDSDUUR VAN HET REGLEMENT

Artikel 2

Voor een onbepaalde termijn met ingang van 01/01/2026 is een vergoeding verschuldigd voor elk nieuw conformiteitsonderzoek.

DE RETRIBUTIEPLICHTIGE

Artikel 3

De vergoeding is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de woonentiteit.

WAARVOOR EN TEGEN WELKE TARIEVEN IS DE RETRIBUTIE VERSCHULDIGD

Artikel 4

§1 Voor een conformiteitsonderzoek wordt een forfaitaire vergoeding aangerekend van € 200 per woning of kamer. Dit bedrag dekt het volledige onderzoek, inclusief maximaal twee hercontroles die nodig zijn vooraleer een conformiteitsattest kan uitgereikt worden.

§2 Wanneer na de tweede hercontrole alsnog geen conformiteitsattest kan worden afgeleverd, en bijkomende conformiteitsonderzoeken noodzakelijk blijken, wordt voor elke bijkomende hercontrole een nieuwe vergoeding van € 100 aangerekend. Deze bijkomende hercontroles worden als afzonderlijke prestaties beschouwd en vallen niet langer onder de forfaitaire vergoeding zoals bedoeld in §1.

§3 De tarieven zoals vermeld in het belastingreglement worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, waarbij volgende formule wordt toegepast:

$$\text{Het geïndexeerde nieuwe tarief} = \frac{\text{basistarief} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

Waarbij:

- Basistarief = tarief zoals vermeld in het belastingreglement.
- Nieuwe index = de verhoogde of verlaagde gezondheidsindex van de maand september van het jaar voorafgaand aan de indexering.
- Aanvangsindex = gezondheidsindex van de maand december 2025.

De aldus bekomen nieuwe tarieven worden na indexering afgerond naar boven op een halve euro.

VRIJSTELLINGEN EN/OF VERMINDERINGEN

Artikel 5

Er moet geen retributie betaald worden in de volgende gevallen:

- Het conformiteitsonderzoek is gratis als de woningen of kamers proactief gescreend worden door IGS Woondienst Regio Tielt en/of die conform blijken na het positief doorlopen van een waarschuwingsprocedure met IGS Woondienst Regio Tielt;
- Het conformiteitsonderzoek is gratis als de woningen of kamers onderzocht worden met het oog op verhuring volgens het sociaal huurstelsel van de Vlaamse Codex Wonen, of als het onderzoek gebeurt met het oog op het krijgen of behouden van een Vlaamse huursubsidie of een Vlaamse huurpremie.

BIJKOMENDE VOORWAARDEN

Artikel 6

De gemeente mag geen vergoeding aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek bij een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaring. De vergoeding is deze gevallen dus enkel verschuldigd bij hercontroles; alsook bij de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest.

WIJZE VAN INNING EN BETALING

Artikel 7

De retributie wordt per factuur betaald.

INWERKINGTREDING

Artikel 8

Dit reglement treedt in werking op 01/01/2026.

BEKENDMAKING

Artikel 9

Dit reglement wordt bekendgemaakt via de website van de gemeente.

Artikel 10

Deze beslissing wordt bezorgd aan de toezichhoudende overheid, de projectcoördinator van IGS Woondienst Regio Tiel en tevens aan de financieel beheerder van de gemeente.

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen directeur,
(get.) Carl Couckuyt.

De Voorzitter,
(get.) Arne Min Jou.

Voor éénsluitend afschrift – Pittem, 4 december 2025

De Algemeen directeur,
Carl Couckuyt.

De Burgemeester,
bij delegatie d.d. 6 december 2024
Denis Fraeyman.