

RETRIBUTIEREGLEMENT



RETRIBUTIEREGLEMENT VOOR HET UITVOEREN VAN EEN CONFORMITEITSONDERZOEK WONINGKWALITEIT

Goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 3 december 2025

Goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 december 2025

AANSLAGJAREN

2026-2027

GEMEENTE KORTENAKEN

INHOUD

Overwegend gedeelte	2
Beschikkend gedeelte	4
Artikel 1 /Begripsomschrijving.....	4
Artikel 2 /Heffingstermijn.....	4
Artikel 3 /Grondslag	4
Artikel 4 /Retributieplichtige	5
Artikel 5 /Retributietarieven.....	5
Artikel 6 /Vrijstellingen	5
Artikel 7 /Betaalwijze	5
Artikel 8/Betaaltermijn.....	5
Artikel 9 /Wijze van invordering	5
Artikel 10 /Bekendmaking.....	5
Artikel 11 /Inwerkingtreding	5

OVERWEGEND GEDEELTE

Gelet op artikelen 41, 162 en 173 van de Grondwet;

Gelet op artikel 40 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, met latere wijzigingen;

Gelet op Het besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse codex wonen van 2021;

Gelet op de Vlaamse codex wonen van 2021;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid;

Gelet op het Retributiereglement op de afgifte van administratieve stukken – dienst omgeving van 1 januari 2022, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2021;

Gelet op het Retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit – goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 juni 2024;

Gelet op de Procedure Debiteuren goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 februari 2021;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op het voorziene budget met budgettaire sleutel en 70200040/060000;

Overwegende dat sinds 1 juni 2024 een vergoeding wordt gevraagd voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Daarmee vervalt de vergoeding voor het 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 en voor de eerste maal op 1 januari 2025;

Overwegende dat de gemeente de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt wil verbeteren. Het doel is de basisveiligheid en de minimumkwaliteit van alle huurwoningen garanderen.

Overwegende dat het conformiteitsattest bevestigt dat de verhuurde woning voldoet aan de basisvereisten van veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting volgens de Vlaams Codex Wonen;

Overwegende dat op lange termijn de gemeente streeft naar een conformiteitsattest voor elke huurwoning. Een stap hierin is de verordening voor conformiteitsattesten. Gefaseerd zal het conformiteitsattest worden verplicht bij huurwoningen. De verhuurder moet steeds de vraag stellen tot afgifte van een conformiteitsattest. Aangezien dit bijkomende administratie met zich meebrengt, is het aangewezen een retributie te heffen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek;

Overwegende dat de vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamer is dit dus een vergoeding per kamer;

Overwegende dat dit bijkomende administratie met zich meebrengt, is het aangewezen een retributie te heffen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek;

Overwegende dat een gedifferentieerd tarief voor kamers binnen éénzelfde aanvraag en op hetzelfde gebouwadres verantwoord is omdat de eerste kamer een volledige inspectie van het pand vergt, inclusief alle gemeenschappelijke delen zoals circulatieruimtes, brandveiligheid, sanitaire voorzieningen en technische installaties. Dit vormt het meest arbeidsintensieve deel van het onderzoek. Bij bijkomende

Retributiereglement VOOR HET UITVOEREN VAN EEN CONFORMITEITSONDERZOEK WONINGKWALITEIT

kamers is die uitgebreide controle niet opnieuw nodig, aangezien de toestand van de gemeenschappelijke infrastructuur reeds werd vastgesteld. De inspectie beperkt zich dan hoofdzakelijk tot de kamer zelf, waardoor de werkbelasting en administratieve afhandeling aanzienlijk lager liggen. Het verlaagd tarief weerspiegelt dus correct de reële kost en zorgt voor een proportionele en billijke retributie, zonder verlies aan duidelijkheid of uitvoerbaarheid;

Overwegende dat de gemeente geen vergoeding mag aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dit zorgt ervoor dat er

- o Voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren;
- o Aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd;

Overwegende dat het Besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2023 tot wijzigingen van diverse besluiten betreffende het woonbeleid bepaalt de maximale vergoedingen die kunnen vastgesteld worden voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Dit bedrag kan jaarlijks geïndexeerd worden en dit de eerste maal op 1 januari 2025. De gemeente kan een lager bedrag vaststellen;

Overwegende dat de administratieve dienst voorstelt om een vergoeding aan te rekenen in volgende gevallen:

1. Voor het tweede woningonderzoek (hercontrole) 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.;
2. Voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in kader van een melding van herstel in volgende gevallen:
 - 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;
 - Een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen;

Overwegende dat Artikel 3.3 van de Vlaamse codex Wonen stelt dat de gemeente geen vergoeding mag vragen voor de volgende conformiteitsonderzoeken:

- Het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid;
- Het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13;

Overwegende dat de administratieve dienst voorstelt om ook geen vergoeding aan te rekenen in volgende gevallen:

- Voor een eerste woononderzoek 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;
- Het conformiteitsonderzoek in kader van zorgwonen.;
- Zowel de hoofdentiteit als de bijkomende entiteit (zorgwonen) worden gecontroleerd op de voorwaarden zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onder het zorgwonen. Tegelijkertijd wordt er nagekeken of de hoofdwoning en de zorgwoning veilig zijn en voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen;
- Het conformiteitsonderzoek in woningen voor seizoenarbeider en tijdelijk arbeidskrachten;
- De gemeente Kortenaak heeft een groot aantal buitenlandse seizoenarbeiders en tijdelijke arbeiders die verblijven in woningen die meestal gelegen zijn in de buurt van het (fruit)bedrijf waarvoor ze werken. In het verleden werden in deze woningen kwaliteitsproblemen vastgesteld. Het gratis uitvoeren van een conformiteitsonderzoek moet fruitboeren en andere bedrijfsleiders stimuleren om een proactieve screening aan te vragen en zo kwalitatief goede woningen ter beschikking te stellen voor hun seizoenarbeiders en tijdelijke arbeiders.

Retributiereglement VOOR HET UITVOEREN VAN EEN CONFORMITEITSONDERZOEK WONINGKWALITEIT

- Het conformiteitsonderzoek in private huurwoningen die aan de woonmaatschappij worden verhuurd en het conformiteitsonderzoek in het eigen patrimonium van de woonmaatschappij;
Eigenaars die aan de woonmaatschappij verhuren hebben minder huuropbrengsten dan bij verhuur op de private huurmarkt. Door het uitvoeren van gratis conformiteitsonderzoeken worden deze eigenaars beloond.
Het terbeschikkingstelling van dergelijke woningen voor een kwetsbare doelgroep mag niet afhangen van het al dan niet betalen van een vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. De huisvestingsmogelijkheden zijn immers beperkt.

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2023 tot wijzigingen van diverse besluiten betreffende bepaalt de maximale vergoedingen die kunnen vastgesteld worden voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek:

- 200 euro voor een zelfstandige woning
- 200 euro voor een kamerwoning,

Dit bedrag kan jaarlijks geïndexeerd worden en dit de eerste maal op 1 januari 2025.

De gemeente kan een lager bedrag vaststellen.

Na beraadslaging, besluit de gemeenteraad:

BESCHIKKEND GEDEELTE

ARTIKEL 1 /BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande zoals bepaald in artikel 1.3,66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2° Kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 1.3, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

ARTIKEL 2 /HEFFINGSTERMIJN

Dit retributiereglement is van toepassing op de aanslagjaren 2026-2027, zijnde het de kalenderjaren 2026 tot en met 2027 waarin de retributie verschuldigd is.

ARTIKEL 3 /GRONDSLAG

§1. Met ingang van 1 januari 2026 wordt een retributie geheven op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit. De retributie ontstaat op het ogenblik van het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit.

§2. Een aanvraag voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek gebeurt schriftelijk. Een aanvraag tot opheffing van een besluit tot ongeschikt en/of onbewoonbaarheid geldt eveneens als aanvraag voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

§3. Er wordt een vergoeding gevraagd VANAF het TWEEDE conformiteitsonderzoek (HERCONTROLE) 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.

§4. Er wordt een vergoeding gevraagd oor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in kader van een melding van herstel in volgende gevallen:

Retributiereglement VOOR HET UITVOEREN VAN EEN CONFORMITEITSONDERZOEK WONINGKWALITEIT

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

ARTIKEL 4 /RETRIBUTIEPLICHTIGE

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek woningkwaliteit.

ARTIKEL 5 /RETRIBUTIETARIEVEN

De retributie voor afgifte van volgende stukken wordt vastgesteld als volgt:

§1. Voor een conformiteitsonderzoek van een woning: 90 euro per woning.

§2 Voor een conformiteitsonderzoek van een kamer: 90 euro voor de eerste kamer per aanvraag op hetzelfde gebouwadres, en 45 euro per bijkomende kamer binnen dezelfde aanvraag en op datzelfde adres.

ARTIKEL 6 /VRIJSTELLINGEN

§1. Het eerste woononderzoek 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 is vrijgesteld van deze retributie.

§2. Het uitvoeren van het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen is vrijgesteld van deze retributie.

§3. Het uitvoeren van het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen is vrijgesteld van deze retributie.

§4. Het uitvoeren van het conformiteitsonderzoek in woningen van een woonmaatschappij of het OCMW is vrijgesteld van deze retributie.

§5. Het uitvoeren van het conformiteitsonderzoek in kader van zorgwonen is vrijgesteld van deze retributie.

§6 Het uitvoeren van het conformiteitsonderzoek in woningen voor seizoenarbeiders en tijdelijk arbeidskrachten is vrijgesteld van deze retributie.

ARTIKEL 7 /BETAALWIJZE

De retributie wordt betaald doormiddel van een overschrijvingsformulier dat wordt verstuurd na aanvraag van een conformiteitsonderzoek woningkwaliteit.

ARTIKEL 8 /BETAALTERMIJN

De betaaltermijn wordt vermeld op het overschrijvingsformulier.

ARTIKEL 9 /WIJZE VAN INVORDERING

Hiervoor wordt verwezen naar de Procedure Debiteuren goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 augustus 2018 (procedure van toepassing op gemeente, OCMW en AGB).

ARTIKEL 10 /BEKENDMAKING

Het retributiereglement wordt overeenkomstig de artikelen 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

ARTIKEL 11 /INWERKINGTREDING

Dit retributiereglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026.