



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van: donderdag 18 december 2025

Aanwezig: Roger VAN DE WEGHE, Vincent DE WILDE, Koen DE WILDE, Marianne MATTHYS, Igor ROGIER, Marie-Rose LOCQUET, Filip DE LANDTSHEER, Andy DE COCK, Gert SCHELSTRAETE, Gertjan DE WILDE, Jasmien JAQUES, Patrick DE GROOTE, Natascha VAN DER VENNET, Stijn VANDEKERCKHOVE, Lucas VAN DAMME, Ruben COUTTEAU, Ilse ABBELOOS, Vicky DE MEYER, Lander BRACKE, raadsleden
Christa VINCENT, voorzitter van de gemeenteraad
Ellen LEROY, algemeen directeur

Verontschuldigd: Freddy OOSTERLINCK, Els VERTÉ, Lien CRAPOEN, raadsleden

Afwezig:

12. WONEN - RETRIBUTIEREGLEMENT IN HET KADER VAN CONFORMITEITSONDERZOEKEN

DE GEMEENTERAAD, in openbare zitting

Juridische grond

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41
- Het artikel 173 van de Grondwet;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;
- Boek 3, deel 1 t.e.m. 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Boek 3 deel 1 t.e.m. 6 van het besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Het decreet van 20 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 optimalisatiedecreet)
- Het gemeenteraadsbesluit van 31 maart 2022 betreffende wonen – goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest Laarne-Wetteren-Wichelen.
- Het gemeenteraadsbesluit van 30 mei 2024 betreffende wonen – goedkeuring wijziging bestaande verordening verplicht C-attest.
- Het collegebesluit van 27 november 2025 betreffende wonen – retributiereglement voor uitvoeren van conformiteitsonderzoeken

Verwijzingsdocumenten

- Retributiereglement voor uitvoeren van conformiteitsonderzoeken.
- Het gemeenteraadsbesluit van 31 maart 2022 betreffende wonen – goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest Laarne-Wetteren-Wichelen.

- Het gemeenteraadsbesluit van 30 mei 2024 betreffende wonen – goedkeuring wijziging bestaande verordening verplicht C-attest.
- Het gemeenteraadsbesluit van 18 december 2025 betreffende wonen – goedkeuring wijziging verordening verplicht conformiteitsattest

Feitelijke grondslag en motivering

- De gemeente dient conform artikel 2.0, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de regierol voor het woonbeleid op hun grondgebied op te nemen. In uitvoering van deze regierol wenst de gemeente in te zetten op woningkwaliteit. Hiertoe nam ze in het verleden reeds stappen tot het invoeren van het verplicht conformiteitsattest.
- Voor het uitvoeren van onderzoeken mbt. woningkwaliteit/conformiteit kan een gemeente - conform artikel 3.4 van het besluit van de Vlaamse Codex maximaal 200 euro per woningonderzoek vragen. In elk geval dient de kostprijs van het onderzoek zich te beperken tot de werkelijke kosten. Evenwel kan het bedrag dat wordt gevraagd voor een onderzoek woningkwaliteit/conformiteit jaarlijks worden aangepast volgens een welbepaalde formule.
- Op dit moment doet Laarne beroep op DDS-streekregisseurs voor het uitvoeren van de onderzoeken in functie van woningkwaliteit en conformiteit – de werkelijke kostprijs die hiervoor wordt betaald per onderzoek overschrijdt de 200 euro.
- Inzetten op (verplichte) conformiteitsattesten blijkt uit de praktijk de aangewezen tool om preventief te werken aan woningkwaliteit en deze te verbeteren. Hierbij wordt vanuit de gemeente extra ingezet om eigenaar-verhuurders en bewoners te adviseren, te sensibiliseren en te begeleiden in het verbeteren van de woningkwaliteit. Omwille van dit gegeven kiezen we ervoor om de kostprijs van het eerste onderzoek in kader van het verplicht conformiteitsattest licht te verhogen en een hercontrole binnen de afgesproken termijn in kostprijs te verlagen.
- Eigenaars krijgen voldoende tijd om de vastgestelde gebreken te herstellen. Indien ze echter niet tijdig de gebreken oplossen of halsstarrig weigeren gebreken op te lossen, zal de administratieve procedure ongeschiktheid en/of onbewoonbaar opgestart worden, waarbij voor elk onderzoek binnen deze lopende procedure 200 euro (en op termijn indexatie) zal worden aangerekend. Temeer omdat een eigenaar in dit laatste geval blijvend huurgelden ontvangt voor een op dat moment niet conforme woning.

Advies

- De bedragen, procedure en flowcharts rond woningkwaliteit werden uitvoerig besproken met de gemeenten Wetteren en Wichelen tijdens diverse samenkomsten met Woonplus om tot voorliggend voorstel te komen. Het werken aan woningkwaliteit en verplicht conformiteitsattest werd bijkomend opgenomen als eigen initiatief binnen het projectdossier Woonplus periode 2026-2031. Alhoewel we met Woonplus blijven streven naar een uniform reglement en retributie rond conformiteit en woningkwaliteit, heeft elke gemeente zelf de autonomie om eigen bedragen binnen een retributiereglement vast te stellen.

Niet prioritaire / prioritaire doelstellingen meerjarenplan / SDG - link

- Dit besluit kan gelinkt worden aan volgende niet prioritaire / prioritaire doelstellingen
 - 51 a - Actieplan 1.2 de gemeente werkt aan de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving LWBVP02 – afspraak om Woonplus hieronder te rapporteren
- Het besluit kan gelinkt worden aan volgende SDG's :
 - SDG 1 : geen armoede
 - SDG 3 : goede gezondheid en welzijn
 - SDG 10 : ongelijkheid verminderen
 - SDG 11 : duurzame steden en gemeenschappen
 - SDG 16 : vrede, veiligheid en sterke publieke diensten

- SDG 17 : partnerschap om doelstellingen te bereiken

Financiële gevolgen

- Inkomsten afkomstig uit dit retributiereglement worden geboekt op 7000200 - beleidsitem 062901

Stemming

- Overeenkomstig artikel 34 van het decreet over het lokaal bestuur wordt mondeling gestemd

BESLUIT :

met algemene stemmen

Artikel 1: Om het voorliggende retributiereglement voor uitvoeren van conformiteitsonderzoeken goed te keuren en vast te stellen met ingang van 1 januari 2026

Artikel 2: het college van burgemeester en schepenen wordt met de uitvoering van dit besluit belast.

Artikel 3: een afschrift van deze beslissing wordt bezorgd aan:

- De financieel directeur
- De projectcoördinator Woonplus
- De deskundige wonen
- Clusterhoofd grondgebiedzaken
- Lokaal bestuur Lochristi tav. Karolien Claes
- Lokaal bestuur Wetteren tav Anne Roos
- De toezichthoudende overheid

Retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Artikel 1

Voor de dienstjaren 2026 -2031 wordt een retributie geheven op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Artikel 2: retributie

§1. Vanaf 1 januari 2026 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.

§ 2. Er wordt een vergoeding gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- 130 euro voor elk woningonderzoek 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.
- 50 euro voor elk woningonderzoek als gevolg van een melding van herstel binnen de 5 maanden na het versturen van de weigering van het conformiteitsattest zoals vermeld in artikel 3.7, §1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen of in het kader van herstel in de waarschuwingsprocedure zoals vermeld in artikel 3.10 derde lid van het Vlaamse Codex Wonen.
- 200 euro voor elk woningonderzoek als gevolg van een verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard zoals vermeld in artikel 3.8 tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen of elk woningonderzoek als

gevolg van een besluit van de burgemeester waarin een uitstel wegens werken wordt genomen

- 200 euro voor elk woningonderzoek dat wordt uitgevoerd na het versturen van advies van de gewestelijk ambtenaar zoals bepaald in artikel 3.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen of na het uitsturen van het verslag van de gemeentelijk woningcontroleur zoals bepaald in artikel 3.14 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen (voor zover voor het dossier geen waarschuwingsprocedure werd gestart).
- 200 euro voor elk woningonderzoek voor het ontbreken van een melding van herstel binnen de toegekende termijn in het kader van de waarschuwingsprocedure of het ontbreken van een vaststelling van conformiteit binnen de 105 dagen na de melding, zoals beschreven in artikel 3.10 vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Gratis voor de uitvoering van conformiteitsonderzoeken die kaderen binnen de inhuurneming van een zelfstandige en niet-zelfstandige woning door de sociale woonmaatschappij, dit ter ondersteuning van het uitbreiden van het bestaande sociaal huuraanbod op het grondgebied.

De vergoeding wordt jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste maal op 1 januari 2027 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023.

§3. De aanvraag vervalt als de toegang tot een zelfstandige en niet-zelfstandige woning binnen 60 dagen na de aanvraag tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk op de hoogte gebracht van het verval van zijn aanvraag.

§4. De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek en dit bij de aanvraag van het conformiteitsonderzoek.

Artikel 3: inwerkingtreding

Deze retributiereglement treedt in werking per 1 januari 2026.

Voor Laarne : de inwerkingtreding van dit retributiereglement vervangt:

- Het gemeenteraadsbesluit van 31 maart 2022 betreffende wonen – goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest Laarne-Wetteren-Wichelen.
- Het gemeenteraadsbesluit van 30 mei 2024 betreffende wonen – goedkeuring wijziging bestaande verordening verplicht C-attest.

Artikel 4: kennisgeving en toezicht

Dit reglement wordt bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de website bekendgemaakt werd. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de website van de gemeente.

Gedaan in zitting, datum als hierboven

In opdracht

De algemeen directeur
get. E. LEROY

De voorzitter van de gemeenteraad
get. C. VINCENT

Voor eensluidend afschrift

De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad

E. LEROY



C. VINCENT

Handtekening(en)