

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 24 november 2025

Aanwezig: Hein Defour, Voorzitter
Véronique Buyck, Burgemeester
Krist Soenens, Kathleen Verhelle, Terry Callens, Schepenen
Christine Vandewaetere, Gino Deceuninck, Linda Devisch, Sibylle Vanhaverbeke, Stijn Vanhee, Veerle Dejaeghere, Veerle Goethals, Elien Rosseel, Michelle Demeyere, Karen Lefebvre, Thomas Depuydt, Patrick Lecointre, Christine Vermeersch, Nancy Raedt, Vincent Vanhecke, Gemeenteraadsleden
Dominiek Pillaert, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Ward Callewaert, Gemeenteraadslid

Afwezig: /

12. Goedkeuring vergoeding voor het conformiteitsonderzoek

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 30 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 gemeente 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:

- Art. 1 De gemeenteraad keurt het bijgevoegde reglement betreffende de retributie voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken goed. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.
- Art. 2 Eerdere bepalingen die hiermee strijdig zijn, worden opgeheven vanaf de datum van inwerkingtreding van dit reglement
- Art. 3 Deze beslissing over te maken aan de toezichthoudende overheid, de projectcoördinator van IGS Woondienst Regio Tielt en tevens aan de financieel directeur van de gemeente.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Namens de Raad,

Algemeen directeur
Dominiek Pillaert

Voorzitter
Hein Defour

Voor éénsluidend verklaard afschrift
Afgeleverd op 26 november 2025

Algemeen directeur
Dominiek Pillaert

Burgemeester
Véronique Buyck