



Vergadering van 16 april 2026

2026_GR_00299 Nieuw reglement 'Retributie voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken' - Goedkeuring

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw, Mathias De Clercq

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3 en artikel 41, lid 2, 14°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, meer in het bijzonder artikel 3.3/1;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3.

Motivering

Sedert 1 juni 2024 kan de gemeente een vergoeding vragen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. 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 Stad Gent wenst de vergoeding ook zoveel mogelijk voor te behouden voor de procedure in het kader van de aanvraag voor een conformiteitsattest.

Binnen de Stad Gent wordt ook getracht houders van het zakelijk recht (of onderverhuurders) die in orde zijn met de woningkwaliteitsnormen te belonen door een eerste conformiteitsonderzoek naar aanleiding van een verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, gratis te houden.

De retributie voor de overige conformiteitsonderzoeken bedraagt ofwel 100,00 euro ofwel 200,00 euro. De retributie mag niet groter zijn dan de werkelijke kostprijs. Alle kosten gelinkt aan de uitvoering van het woningkwaliteitsonderzoek (inclusief opmaak technisch verslag) bij de Stad Gent, en aldus onder meer de personeelskosten, verplaatsingskosten, administratieve kosten (o.m. frankeerkosten) en ICT- en opleidingskosten (beroepskwalificatie), werden opgenomen in de prijsbepaling waardoor het maximale retributiebedrag overeenkomt met het wettelijke maximumbedrag opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen.

Rekening houdend met de daadwerkelijke operationele kost verbonden aan het woningkwaliteitsonderzoek (zoals hierboven beschreven) zorgt de kleinschaligheid van een losse niet-zelfstandige woning voor een minder intensieve administratieve opvolging. De vergoeding hiervoor wordt om die reden gehalveerd.

Woonmaatschappijen, als bedoeld in Boek 4, Deel 1, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden vrijgesteld van betaling. Een pand dat toebehoort aan een woonmaatschappij wordt *de facto* reeds ingezet om de (sociale) woondoelestellingen te behalen. Een woonmaatschappij heeft immers reeds als doel effectieve en degelijke woonlocaties te creëren voor sociale doeleinden.

Deze organisaties hebben bovendien een budgettaire band met de Stad Gent of de Vlaamse overheid, waarbij deze overheid minstens voor een deel de financiering van de vrijgestelde entiteiten op zich neemt. Een retributie lastens deze rechtspersonen komt dan ook neer op een 'vestzak-broekzak' operatie die bezwaarlijk tegemoetkomt aan het financieel doel van de retributie. De Stad zou immers gelden ontvangen, die zij daarna in de rekeningen van de betrokken entiteiten dient te compenseren of die door de Vlaamse overheid moet worden bijgepast. Hierin kan geen verboden ongelijkheid gezien worden.

Diezelfde budgettaire band is ook aanwezig voor de leden van Kerngroep Gent, zoals omschreven in de nota bij het collegebesluit van 20 oktober 2016: de publiekrechtelijke organisaties wiens activiteiten integraal deel uitmaken van het strategisch meerjarenplan. Deze entiteiten zijn zodanig vervlochten met Stad Gent, ook budgettair, dat de retributie ook hier een 'vestzak-broekzak' operatie uitmaakt.

Gelet op de financiële nota van het meerjarenplan van de Stad Gent en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, is het gerechtvaardigd een financiële tussenkomst te vragen aan diegenen die een specifieke dienstverlening aanvragen die wordt aangeboden door het stadsbestuur van de Stad Gent. In die zin komt de continuïteit van de dienstverlening - ook op lange termijn - niet in het gedrang.

De Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu is belast met de uitvoering van dit reglement.

Het nieuw reglement 'Retributie voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken' treedt in werking op 1 september 2026.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- Retributie voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken (deel van de beslissing)
- Retributie voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het reglement 'Retributie voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken' zoals gevoegd in bijlage, met inwerkingtreding op 1 september 2026.

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

Artikel 1 Omschrijving van de prestatie

De Stad Gent heft een retributie voor de uitvoering, op verzoek, van een conformiteitsonderzoek over woningkwaliteit dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er wordt een vergoeding gevraagd voor de conformiteitsonderzoeken die zijn uitgevoerd na een verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, indien:

- Het verzoek wordt gedaan binnen een periode van 4 jaar na een eerdere beslissing tot weigering van afgifte van een conformiteitsattest in de zin van artikel 3.7, §1, 2^{de} lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Het verzoek als doel heeft een besluit waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is met toepassing van artikel 3.12 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op te heffen.

Artikel 2 Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis.

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, inclusief uitvoeringsbesluiten en latere wijzigingen.

Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten.

Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid.

Artikel 3 Tarief

§1. De tarieven in dit reglement worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van deze formule:

$$\text{Nieuw tarief} = \frac{\text{Basistarief} \times \text{Nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

Nieuw tarief: het tarief voor het komende kalenderjaar

Basistarief: het tarief in dit reglement

Basisindex: de gezondheidsindex van november 2023

Nieuwe index: de gezondheidsindex van november voorafgaand aan het kalenderjaar waarin het tarief geldt

§2. Het nieuwe tarief wordt telkens afgerond tot op 1,00 euro.

§3. Basistarief

	Basistarief in euro
Per onderzochte zelfstandige woning	200,00
Per onderzochte kamerwoning met maximaal 6 kamers	200,00 voor de gehele kamerwoning
Per onderzochte kamerwoning met meer dan 6 kamers	200,00 voor de eerste 6 kamers + 25,00 per extra onderzochte kamer
Per andere onderzochte niet-zelfstandige woning	100,00

Artikel 4 Schuldenaar

De retributie is verschuldigd door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die het verzoek voor een conformiteitsonderzoek zoals bepaald in artikel 1 van huidig reglement, heeft ingediend.

Artikel 5 Vrijstellingen

Van de retributie zijn vrijgesteld: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), de erkende woonmaatschappijen en de leden van Kerngroep Gent.

Artikel 6 Inning

De retributie wordt betaald binnen de 30 dagen nadat de betalingsuitnodiging verzonden is.

Wanneer een aanmaning vereist is, wordt deze aangetekend verstuurd en worden 20,00 euro administratiekosten aangerekend. Het volledig verschuldigde bedrag zal ingevorderd worden via dwangbevel overeenkomstig artikel 177, tweede lid van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, of in voorkomend geval langs gerechtelijke weg.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 september 2026.

