

2025_GR_00550

Vaststellen van het retributiereglement met betrekking tot het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Samenstelling:

Aanwezig:

Ken Degreef, voorzitter; Jo De Ro, burgemeester; Tine Paredis, 1ste schepen; Jeroen Bergers, 2de schepen; Didier Cortois, 3de schepen; Christel Herbosch, 4de schepen; Katrien Vaes, 5de schepen; Laure Scheerlinck, 6de schepen; Jan Anciaux, 7de schepen; Faruk Akkus; Hans Bonte; Ferhat Ciftçi; Sandra Cornette; Barbara de Bakker; Fatima El-boubsi; Moad El Boudaati; Naïm El Hammouchi; Remy Esquiliche Esquinas; Joost Jappens; Ntonga Mbami Monsempo; Nora Mouallali; Elisa Muriqi; Alain Poot; John Roobaert; Koen Somers; Sander Vandecapelle; Iris Van der Auwera; Joris Willems; Niko Stas; Vera Boudry, algemeen directeur

Afwezig:

Chantal Basoka Mubenga; Mimoun Benamar; Houari El Hannouti; Fatima Lamarti; Sammy Mahdi; Johan Serkeyn

Beschrijving

Aanleiding, context en argumentatie

De stad Vilvoorde beschikt op heden nog niet over een retributiereglement met betrekking tot het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Het stadsbestuur heeft zich voorgenomen de verplichting tot het bekomen van een conformiteitsattest voor huurwoningen deze legislatuur gefaseerd in te voeren. Daartoe zullen conformiteitsonderzoeken moeten gebeuren door een woningcontroleur, inclusief de administratieve verwerking van het dossier.

Daarnaast gebeuren er ook conformiteitsonderzoeken op verzoek, bijvoorbeeld in het kader van een melding van herstel van eerder vastgestelde inbreuken.

Het is wenselijk om een retributie te heffen op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek gezien de impact die het uitvoeren van zulke onderzoeken heeft op de stedelijke dienstverlening. Anderzijds wordt door het heffen van een retributie de eigenaar van een huurwoning aangespoord de woning reeds op voorhand in orde te zetten, zodat het aantal conformiteitsonderzoeken – en de kost voor de eigenaar – tot een minimum wordt beperkt. Idealiter volstaat dan één onderzoek, waarna een conformiteitsattest afgeleverd kan worden.

De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning. Voor een appartementsgebouw is dat per appartement en voor een kamerwoning per kamer.

Er kan een vergoeding worden gevraagd voor een onderzoek in volgende gevallen:

- 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;

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

Om de volgende conformiteitsonderzoeken uit te voeren mag de gemeente conform de Vlaamse regelgeving geen vergoeding vragen:

- het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen;
- het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13.

Bovendien is het aangewezen om, gelet op het niet extra belasten van de woonmaatschappij en in het kader van een goede samenwerking tussen stadsbestuur en woonmaatschappij, conformiteitsonderzoeken uitgevoerd in sociale woningen of woningen waarvan de woonmaatschappij de intentie heeft ze in te huren, eveneens niet aan de retributie te onderwerpen.

Het maximale bedrag dat voor een conformiteitsonderzoek gevraagd mag worden bedraagt 200 euro en moet beperkt zijn tot de werkelijke kosten. Gelet op de tijd die een woningcontroleur aan een onderzoek spendeert, inclusief planning, voorbereiding, administratief beheer en administratieve verwerking, wordt een bedrag van 130 euro vooropgesteld per uitgevoerd onderzoek.

Het reglement zal pas ingaan vanaf 2027 gezien de aanwerving van de extra woningcontroleur pas voorzien is vanaf 2027. We kiezen ervoor om de retributie op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek pas te laten ingaan op het moment dat het conformiteitsattest voor een ruime doelgroep verplicht wordt, en tot dat moment de conformiteitsonderzoeken gratis uit te voeren zoals heden het geval is.

Vanaf 2027 worden de retributies jaarlijks aangepast op basis van de evolutie van de gezondheidsindex, zodat ze de inflatie volgen en hun reële waarde behouden.

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan op raming MJP004044, actie AC000075 en budgetrekening 70002000.

Juridische grond

- Decreet lokaal bestuur, artikel 40 § 3.
- Vlaamse Codex wonen van 2021.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 18 stem(men) voor: Faruk Akkus; Jan Anciaux; Jeroen Bergers; Sandra Cornette; Didier Cortois; Jo De Ro; Ken Degreef; Remy Esquiliche Esquinas; Christel Herbosch; Joost Jappens; Elisa Muriqi; Tine Paredis; Alain Poot; John Roobaert; Laure Scheerlinck; Koen Somers; Katrien Vaes; Joris Willems
- 9 stem(men) tegen: Hans Bonte; Ferhat Ciftçi; Moad El Boudaati; Naïm El Hammouchi; Fatima El-boubssi; Nora Mouallali; Niko Stas; Iris Van der Auwera; Sander Vandecapelle
- 2 onthouding(en): Ntonga Mbami Monsempo; Barbara de Bakker

Besluit

Artikel 1

Besluit van de gemeenteraad van 18 december 2025 - 2025_GR_00550 - Vaststellen van het retributiereglement met betrekking tot het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Het retributiereglement met betrekking tot het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek wordt vastgesteld.

Artikel 2

Het reglement maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 3

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2027.

Bijlagen

1. Retributiereglement inzake conformiteitsattest.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur
Vera Boudry

Voorzitter
Ken Degreef

Retributiereglement met betrekking tot het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek

Artikel 1

Er wordt een retributie geheven op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 2

Het retributiereglement is geldig van 1 januari 2027 tot en met 31 december 2031.

Artikel 3

De retributie is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of als onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

Artikel 4

Het bedrag van de retributie voor een conformiteitsonderzoek wordt vastgesteld op 130 euro voor:

- een zelfstandige woning,
- een kamer binnen een kamerwoning, met een maximum van 1.000 euro per kamerwoning.

Artikel 5

De retributie wordt geïnd via factuur. Bij gebrek aan betaling in der minne zal de retributie burgerrechtelijk ingevorderd worden.

Artikel 6

De retributie is niet verschuldigd in volgende gevallen:

- voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen,
- voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid Vlaamse Codex Wonen
- Voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in een wooneenheid of kamerwoning die verhuurd wordt volgens de regelgeving van het kaderbesluit sociale huur.

Artikel 7

Vanaf januari 2027 worden de bedragen van de retributie in artikel 4 jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex via onderstaande formule, waarbij het geïndexeerde bedrag naar een veelvoud van 1 euro wordt afgerond:

Retributie januari jaar n tot december jaar n
= retributie uit artikel 4 * $\frac{\text{index november jaar } n-1}{\text{index november 2025}}$.

Artikel 8

Als het stadsbestuur van Vilvoorde voor een bepaald documenttype de e-Box Enterprise/Burger gebruikt om langs elektronische weg een invorderingsdocument ter beschikking te stellen en als de natuurlijke persoon of rechtspersoon op wiens naam gefactureerd wordt, zijn/haar e-Box Enterprise/Burger activeerde en er in de e-Box

Besluit van de gemeenteraad van 18 december 2025 - 2025_GR_00550 - Vaststellen van het retributiereglement met betrekking tot het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Enterprise/Burger voor koos om documenten enkel nog digitaal via de e-Box Enterprise/Burger te ontvangen, wordt dit invorderingsdocument uitsluitend via de e-Box Enterprise/Burger aangeboden. Het activeren van de e-Box Enterprise/Burger geldt als een uitdrukkelijke instemming met een dergelijke elektronische aanbidding. Invorderingsdocumenten worden op geen enkele andere wijze elektronisch aangeboden dan via de e-Box Enterprise/Burger. De elektronische aanbidding geldt als rechtsgeldige kennisgeving van dit invorderingsdocument en brengt dezelfde rechtsgevolgen tot stand als de verzending ervan in gesloten omslag. Wie de e-Box activeert, wordt geacht de e-Box ook te raadplegen.