

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 18 december 2025

Aanwezig

Glenn Lambert, voorzitter

Luc Vannieuwenhuyze, burgemeester

Pascale Baert, Birger De Coninck, Lieve Germonprez, Vincent Byttebier, Grietje Goossens, Didier Van Nieuwenhuyse, Bert Verdru, Marie De Cloet, Klaas Carrette, schepenen

Danny Bossuyt, Veerle Vervaeke, Dirk Verwilt, Simon Bekaert, Nele Callens-Gelaude, Hedwig Verdoodt, Katrien Seys, Benedikt Van Staen, Kristof Vande Walle, Joris Vande Vyvere, Jean-Marie Gunst, Mouna Belkadi, Rik Stevens, Bernard De Marez, Lieven Vaneeckhoute, Koen Desmet, Filip Naert, Stijn Dermul, Isabelle Van de Cappelle, gemeenteraadsleden

Hendrik Vandenbruwane, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Pieterjan Delbaere, gemeenteraadslid

GR/2025/336 - Reglement retributie op de conformiteitsonderzoeken - Vaststellen.

Bevoegdheid

Het decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 2, artikel 40§3 en artikel 41.

De Vlaamse codex Wonen van 2021.

De Grondwet, meer bepaald de artikelen 41, 162 en 170 §4.

Juridische grond

Het decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur in het bijzonder artikel 369 over de reglementen in geval van vrijwillige samenvoeging van gemeenten; alsook artikelen 2, 40 en 41 met betrekking tot de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Besluit van de gemeenteraad van 30.01.2025 houdende vaststellen van het reglement betreffende de delegatie van bevoegdheden inzake personeel en gemeentelijke reglementen aan het college van burgemeester en schepenen.

Het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15.02.2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Het Vlaams woninghuurdecreet van 09.11.2018, inzonderheid de artikelen 5.1 t.e.m. 5.4.

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2. §1 en §2, zoals gewijzigd.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 11.09.2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

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.

Besluit van de gemeenteraad van Tielt van 13.03.2025 betreffende retributie op de conformiteitsonderzoeken.

Verwijzingsdocumenten

20251218_GR_Retributie_conformiteitsonderzoeken.pdf, UGR20250313_Retributiereglement vergoeding conformiteitsond...pdf

Feiten, context en argumentatie

Het reglement zoals goedgekeurd bij besluit van de gemeenteraad van Tielt van 13.03.2025 betreffende retributie op de conformiteitsonderzoeken wordt aangepast en opnieuw ter goedkeuring voorgelegd.

Rekening houdende met de financiële toestand van de gemeente wordt er een retributie op de conformiteitsonderzoeken ingevoerd voor de jaren 2026 tot en met 2031.

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 stad 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.

Het vaststellen van de tarieven van retributies behoort, cfr. het in de gemeenteraad van 30.01.2025 vastgestelde reglement betreffende de delegatie van bevoegdheden inzake personeel en gemeentelijke reglementen aan het college van burgemeester en schepenen, tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen. Er wordt voorgesteld om de tarieven in het aan de gemeenteraad voorgelegde reglement reeds vast te leggen. Indien nodig kan het college van burgemeester en schepenen de vastgelegde tarieven wijzigen.

Financiële gevolgen

De geraamde ontvangsten uit de retributie op de conformiteitsonderzoeken worden opgenomen in het meerjarenplan 2026-2031.

Stemming

Met 18 stemmen voor (Glenn Lambert, Luc Vannieuwenhuyze, Pascale Baert, Birger De Coninck, Lieve Germonprez, Vincent Byttebier, Grietje Goossens, Didier Van Nieuwenhuyse, Bert Verdrui,

Marie De Cloet, Klaas Carrette, Simon Bekaert, Nele Callens-Gelaude, Hedwig Verdoodt, Joris Vande Vyvere, Mouna Belkadi, Rik Stevens, Stijn Dermul), 12 onthoudingen (Danny Bossuyt, Veerle Vervaeke, Dirk Verwilt, Katrien Seys, Benedikt Van Staen, Kristof Vande Walle, Jean-Marie Gunst, Bernard De Marez, Lieven Vaneeckhoute, Koen Desmet, Filip Naert, Isabelle Van de Cappelle)

Besluit

De gemeenteraad beslist:

Artikel 1

Tot het opheffen van het besluit van de gemeenteraad dd. 13.03.2025 houdende het goedkeuren van een reglement retributie op de conformiteitsonderzoeken.

Artikel 2

Het reglement betreffende de retributie op de conformiteitsonderzoeken wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 als volgt vastgesteld:

DOEL VAN HET REGLEMENT

Artikel 1

Met dit reglement wil de stad de kosten vergoeden van de uitgevoerde conformiteitsonderzoeken die aan een burger, vereniging of bedrijf worden geleverd.

Dit reglement bepaalt wie de retributie moet betalen, voor welke dienst of prestatie ze van toepassing is, hoe het bedrag berekend wordt, en op welke manier de betaling gebeurt.

GELDIGHEIDSDUUR VAN HET REGLEMENT

Artikel 2

De retributie voor conformiteitsonderzoeken wordt geheven voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

DE RETRIBUTIEPLICHTIGE

Artikel 3

De vergoeding is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de woonentiteit.

WAARVOOR EN TEGEN WELKE TARIEVEN IS DE RETRIBUTIE VERSCHULDIGD

Artikel 4

§1 Voor een conformiteitsonderzoek wordt een forfaitaire vergoeding aangerekend van € 200 per woning of kamer. Dit bedrag dekt het volledige onderzoek, inclusief maximaal twee hercontroles die nodig zijn vooraleer een conformiteitsattest kan uitgereikt worden.

§2 Wanneer na de tweede hercontrole alsnog geen conformiteitsattest kan worden afgeleverd, en bijkomende conformiteitsonderzoeken noodzakelijk blijken, wordt voor elke bijkomende hercontrole een nieuwe vergoeding van € 100 aangerekend. Deze bijkomende hercontroles worden als afzonderlijke prestaties beschouwd en vallen niet langer onder de forfaitaire vergoeding zoals bedoeld in §1.

§3 De tarieven zoals vermeld in het retributiereglement worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, waarbij volgende formule wordt toegepast:

Het geïndexeerde nieuwe tarief = $\frac{\text{basistarief} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$

Basistarief = tarief zoals vermeld in het retributiereglement.

Nieuwe index is de verhoogde of verlaagde index van de maand september voorafgaand aan de indexering.

De aanvangsindex is de gezondheidsindex van de maand september 2025.

VRIJSTELLINGEN EN/OF VERMINDERINGEN

Artikel 5

Er moet geen retributie betaald worden in de volgende gevallen:

- *Het conformiteitsonderzoek is gratis als de woningen of kamers proactief gescreend worden door*

IGS Woondienst Regio Tielt en/of die conform blijken na het positief doorlopen van een waarschuwingsprocedure met IGS Woondienst Regio Tielt;

• Het conformiteitsonderzoek is gratis als de woningen of kamers onderzocht worden met het oog op verhuring volgens het sociaal huurstelsel van de Vlaamse Codex Wonen, of als het onderzoek gebeurt met het oog op het krijgen of behouden van een Vlaamse huursubsidie of een Vlaamse huurpremie.

BIJKOMENDE VOORWAARDEN

Artikel 6

De gemeente mag geen vergoeding aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek bij een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaring. De vergoeding is deze gevallen dus enkel verschuldigd bij hercontroles; alsook bij de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest.

WIJZE VAN INNING EN BETALING

Artikel 7

De retributie wordt per factuur betaald.

INWERKINGTREDING

Artikel 8

Dit reglement treedt in werking op 01/01/2026.

BEKENDMAKING

Artikel 9

Dit reglement wordt bekendgemaakt via de website van de stad.

Artikel 3

De in het reglement retributie op de conformiteitsonderzoeken vastgestelde tarieven kunnen door het college van burgemeester en schepenen aangepast worden in toepassing van het in zitting van de gemeenteraad van 30.01.2025 vastgestelde reglement betreffende de delegatie van bevoegdheden inzake personeel en gemeentelijke reglementen aan het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 4

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2026.

Artikel 5

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017.

Namens de raad,

algemeen directeur,
Hendrik Vandenbruwane

voorzitter
Glenn Lambert

Voor éénsluidend afschrift,

algemeen directeur
Hendrik Vandenbruwane

burgemeester
Luc Vannieuwenhuyze