

<p style="text-align: center;">UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 15/12/2025.</p>
--

Aanwezig:

Merel Akkermans, Voorzitter
Bart Seldeslachts, Burgemeester
Luc Abrams, Wim Claes, Willem Wevers, Cindy Vanbaeden, Peter Scholiers, Peter Lambrechts, Schepenen
Luc Van Hoof, Mia Wauters, Anja Poortmans, Christel Beyens, Guido Daelemans, Felicia Van Thuyne, Sophie Baeckelmans, Stijn De Haes, Ronny Roofthoof, Joris Dircx, Wim Annaert, Marjan De Nayer, Anton Van Belleghem, Linda Achten, Evy Van Santfoort, Jasper Aertsens, Edwin Truyens, Marleen Wauben, Raadsleden
Kizzy Rombaut, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

An Verlinden, Raadslid

**DE GEMEENTERAAD
In openbare zitting**

**Onderwerp: Retributiereglement op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek
- 2026-2031 - Goedkeuring - Goedgekeurd**

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel.

De gemeenteraad keurt volgend retributiereglement op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek goed:

Retributiereglement op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek

Artikel 1.

Het besluit van 17 juni 2024 over de retributiereglement op het uitvoeren van het conformiteitsonderzoek wordt opgeheven.

Art. 2.

Het retributiereglement op het uitvoeren van het conformiteitsonderzoek gaat in op 1 januari 2026 en is geldig t.e.m. 31 december 2031.

Art. 3.

Het bedrag van de retributie voor een conformiteitsonderzoek per woning (zowel voor een zelfstandige woning als kamer) wordt vastgesteld:

- In kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest: € 200,00
- In het kader van een hercontrole in de procedure van het verzoek tot afgifte van het conformiteitsattest: € 100,00

- 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: € 200,00
- In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure: € 200,00

Art. 4.

De retributie is verschuldigd door de aanvrager van het conformiteitsonderzoek.

Art. 5.

Van deze retributie wordt vrijgesteld: de woonmaatschappij Thuisrand BV.

Feiten en Context

Sinds de wijziging in de Vlaamse Codex Wonen 2021 (ingegaan op 1 juni 2024) kan de gemeente een vergoeding vragen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. De maximale vergoeding die de gemeente mag aanrekenen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek, is vastgelegd op € 200. Het bedrag dat de gemeente aanreket, mag daarnaast de werkelijke kostprijs niet overschrijden. Daarnaast kan het bedrag jaarlijks geïndexeerd worden.

De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamerwoning is dit dus een vergoeding per kamer (niet-zelfstandige woning). 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 houder van het zakelijk recht zal dus enkel een vergoeding moeten bij de aanvraag van een conformiteitsattest en bij hercontroles. Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen, in volgende gevallen:

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

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017; Art. 40-41: De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van reglementen en het bepalen van straffen en administratieve sancties op de overtreding van die reglementen.

Juridische grond

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 — Toegang tot bestuursdocumenten, art. 11.26 tot en met 11.51
- De wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht omzendbrief van 18 juli 2018
- Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020
- De Vlaamse Codex wonen van 2021 (inzonderheid boek 3 en artikel 3.2)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Financiële weerslag - BBC

De retributie voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek wordt vastgelegd op € 200,00.

Dit bedrag kan geïndexeerd worden vanaf ten vroegste januari 2027.

De facturatie van de retributie gebeurt nadat het conformiteitsonderzoek heeft plaatsgevonden.

Indien een hercontrole nodig is gebleken, wordt hiervoor een retributie van € 100,00 aangerekend.

Argumentatie

De gemeente kiest ervoor om het bedrag van de retributie op te trekken tot het maximale bedrag dat mag aangerekend worden, zijnde € 200. Daarnaast beslist de gemeente om voor een hercontrole € 100 aan te rekenen. Zodoende overschrijdt het bedrag dat de gemeente maximaal aanrekent (€ 300) niet de werkelijke kostprijs die een dossier bij IGEAN kost (€ 300). Lokaal bestuur Kontich doet beroep op IGEAN voor het uitvoeren van de conformiteitsonderzoeken.

Aldus wordt het bedrag van de retributie vastgesteld op onderstaande bedragen:

- In het kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest: € 200,00
- In het kader van een hercontrole in de procedure van het verzoek tot afgifte van het conformiteitsattest: € 100,00

- In het kader van een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren: € 200,00
- In het kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure: € 200,00

Deze bedragen gelden vanaf 1 januari 2026 voor zowel zelfstandige als niet-zelfstandige woningen (kamers).

De woonmaatschappij Thuisrand BV wordt vrijgesteld van de retributie, dit voor zowel de inhuring van woningen op de private huurmarkt (omwille van het lopende afsprakenkader om een gratis CA af te leveren bij het inhuren van een woning op de private huurmarkt) als de woningen in eigendom of beheer van de woonmaatschappij.

Bij Bevel,
De Algemeen directeur
(wg) Kizzy Rombaut

De Voorzitter
(wg) Merel Akkermans

Voor eensluidend uittreksel
Kontich, 16 december 2025

Kizzy Rombaut
Algemeen directeur

Merel Akkermans
Voorzitter

