

(Retributie)reglement tot vaststelling van de vergoeding voor een conformiteitsonderzoek en het beperken van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

2° conformiteitsattest: het attest bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° hercontrole: indien na het eerste conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning niet conform is wordt er opnieuw een controle uitgevoerd.

4° entiteit: is een deel van een pand en heeft volgende eigenschappen:

- een woonfunctie of niet-woonfunctie (bv. economische functie);
- valt al dan niet samen met het pand;
- is zelfstandig of niet zelfstandig.

5° houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

6° technisch verslag: het verslag dat een woningcontroleur in het kader van een conformiteitsonderzoek opstelt aan de hand van de modellen, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, 132° Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

7° woningcontroleur: een natuurlijk persoon met bewijs van beroepskwalificatie, controleert of zelfstandige en niet-zelfstandige woningen voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Hiervoor doet de woningcontroleur een onderzoek ter plaatse, het zogenaamde conformiteitsonderzoek.

Artikel 2. Toepassingsgebied vergoeding

Vanaf 1 april 2026 voor een termijn eindigend op 31 december 2031 wordt een vergoeding gevraagd voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen.

§1. Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- 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.

§2. In volgende gevallen is de houder van het zakelijk recht vrijgesteld van de vergoeding vermeld in artikel 4:

- Onderzoeken op basis van het afsprakenkader over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname;
- Wanneer het conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd voor de woonmaatschappij, gelet op hun publieke opdracht en beperkte financiële draagkracht. Deze vrijstelling is bedoeld om hun sociale werking niet te belemmeren.

§3. Om de volgende conformiteitsonderzoeken uit te voeren kan de gemeente geen vergoeding vragen:

- het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid; Namelijk een melding door iemand anders dan de natuurlijke persoon of de rechtspersoon, zoals vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.
- het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen. Namelijk een verzoek ingediend door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de wooninspecteur of iedereen die blijk geeft van een belang.

§4. In onderstaande situatie is er een vergoeding verschuldigd vanaf de eerste hercontrole ;

- in het kader van de procedure tot verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, zoals bepaald in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 3. Vergoedingsplichtige

De vergoeding is verschuldigd door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, zoals vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 4. Tarief

De vergoeding wordt vastgesteld op 200 euro per entiteit en per conformiteitsonderzoek zoals voorzien in artikel 2 over het toepassingsgebied.

Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013). Bij indexering worden de tarieven altijd naar beneden afgerond tot het dichtstbijzijnde gehele getal.

Artikel 5. Inning

De vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek wordt binnen de 30 dagen na ontvangst van de factuur betaald door overschrijving op het rekeningnummer van het gemeentebestuur. De factuur wordt, na het uitvoeren van het onderzoek, aan de aanvrager bezorgd. Bij niet betaling binnen de vervalttermijn, zal een eerste aanmaning worden verzonden. Voor een tweede, en desgevallend elke volgende, aanmaning wordt telkens de verzendingskost aangerekend.

Bij elke nieuwe aanvraag onder het toepassingsgebied opgenomen onder artikel 2, §1 en §4 is de vergoeding verschuldigd.

Bij niet-betaling wordt de vergoeding ingevorderd op basis van artikel 177 van het Decreet Lokaal Bestuur of via een procedure bij de burgerlijke rechtbank.

De vergoeding is en blijft verschuldigd zolang de verzoeker de aanvraag niet stopzet en er geen beroep gedaan wordt op artikel 3.7, §2 Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 6. Geldigheidsduur conformiteitsattest

§1. Het conformiteitsattest is standaard tien jaar geldig.

§2. In de volgende situaties wordt de geldigheidsduur beperkt:

1. Gebreken van categorie I: wanneer het technisch verslag tussen de vier en zes gebreken van categorie I vermeldt, is het conformiteitsattest maximaal vijf jaar geldig.
2. Vochtproblemen: het conformiteitsattest is maximaal vijf jaar geldig wanneer het technisch verslag een gebrek vermeldt in één of meer van de volgende categorieën:
 - 101: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – insijpelend vocht;
 - 111: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) – opstijgend vocht/doorslaand vocht;
 - 131: onderste (draag)vloer(en) – vochtschade;
 - 151: binnenwanden – opstijgend vocht.
3. Verwarmingstoestellen type B: bij aanwezigheid van kachels of verwarmingstoestellen van type B, is het conformiteitsattest maximaal vijf jaar geldig.

4. Beperking op basis van EPC-label:

- Voor open en halfopen bebouwingen geldt de volgende beperking op de geldigheidsduur van het conformiteitsattest, afhankelijk van het EPC-label:
 - Tot 2030 bij EPC-label F
 - Tot 2035 bij EPC-label E
 - Tot 2040 bij EPC-label D
- Voor rijwoningen en appartementen binnen een groter geheel geldt:
 - Tot 2030 bij EPC-label E
 - Tot 2035 bij EPC-label D

Indien minstens twee van de eerste drie situaties vermeld in §2 tegelijk van toepassing zijn, wordt de geldigheid van het conformiteitsattest beperkt tot maximum drie jaar.

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege in de gevallen zoals bepaald in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit omvat onder meer:

- het uitvoeren van werkzaamheden aan de woning zoals bedoeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet;
- een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring;
- het opstellen van een proces-verbaal voor bepaalde woningkwaliteitsinbreuken;
- of wanneer blijkt dat de woning of kamer niet voldoet aan de stedenbouwkundige of vergunningsvoorwaarden.

Artikel 7. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 april 2026. Het heft vanaf die datum het gemeentelijk reglement betreffende conformiteitsattest beperkte duurtijd van 10 december 2020 op en vervangt deze.

Conformiteitsattesten die onder de voorgaande reglementen werden afgeleverd met een beperkte geldigheidsduur, blijven geldig zolang zij voldoen aan de voorwaarden van artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Voor alle conformiteitsonderzoeken die plaatsvinden vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, zijn de bepalingen van dit reglement van toepassing, ongeacht of de aanvraag of procedure reeds voor deze datum werd opgestart.

Artikel 8. Bekendmaking en melding aan de toezichthoudende overheid

Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 tot en met 288 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit besluit.