

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD
VAN DE STAD TIENEN
ZITTING VAN DONDERDAG 11 DECEMBER 2025

David Geladé, voorzitter

Jonathan Holslag, burgemeester

Nele Daenen, Gijsbrecht Huts, Werner Sabo, Stefanie Beelen, Liesbet Vannes,
Olivia Verstrepen, Wim Bergé, Schepenen

Aanwezig:

Katrien Partyka, Jos Mombaers, Nicky Martens, Bart Maes, Liesbeth
Vanderloock, Els Moyens, Bernard Vandereyken, Cléo Yaacoub, Peter Reynaers,
Daniel Rymaekers, Maria Schaerlaekens, Nico Bielen, Sofie De Bruyne,
Veronique Brasseur, Bart Thomas, Elias Cool, Daniel Vanluyten, Heidi Merckx,
Kevin Vanderwaeren, Ine Tombeur, Bert Valkeniers, Ketty Vanherle, Anita
Savonet, leden

Patricia Willems, algemeen directeur

Verontschuldigd: Dominique Wilmots, lid

Afwezig: /

OPENBARE ZITTING

Vaststellen retributiereglement betreffende het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek

Toelichting

De gemeenteraad stelt een retributiereglement vast betreffende het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Regelgeving

Bevoegdheid

- De gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, artikel 170, §4 dat bepaalt dat geen last of belasting door de gemeenten kan worden ingevoerd dan door een beslissing van hun raad
- De gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, artikel 173 dat bepaalt dat, behalve voor de provincies, de polders en watering en de gevallen uitdrukkelijk uitgezonderd door de wet, het decreet en de regelen bedoeld in artikel 134, van de burgers geen retributie kan worden gevorderd dan alleen als belasting ten behoeve van de staat, de gemeenschap, het gewest, de agglomeratie, de federatie van gemeenten of de gemeente
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §3 dat bepaalt dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen waaronder de gemeentelijke belastingen en retributies, vaststelt
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, tweede lid, 14° dat bepaalt dat het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan, inclusief verminderingen en vrijstellingen, niet kunnen toevertrouwd worden aan het college van burgemeester en schepenen en derhalve behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad

Juridische context

- De gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994
- Het decreet van 30 mei 2008 op de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021

- Het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019
- De gemeentelijke verordening inzake het conformiteitsattest van 27 april 2023

Feiten, context en argumentatie

Het heffen van de retributie is gerechtvaardigd gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Daarnaast zet de stad Tienen in op de verbetering van de woonkwaliteit van het woningpatrimonium op haar grondgebied. De stad Tienen koos ervoor om het conformiteitsattest te verplichten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van een woning en deze verplichting in 3 fasen in te voeren, zoals bepaald bij de gemeentelijke verordeningen van 29 april 2021 en deze van 27 april 2023.

Diegene die de woning verhuurt of ter beschikking stelt moet, onder de voorwaarden bepaald in die verordeningen, het conformiteitsattest aanvragen.

Vooraleer de burgemeester een conformiteitsattest kan afgeven dienen er één of meerdere conformiteitsonderzoeken uitgevoerd te worden. Bij een conformiteitsonderzoek wordt ter plaatse nagegaan of de betreffende woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen zoals vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Onder de voorwaarden bepaald bij de artikelen 3.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het artikel 3.4 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en buiten de conformiteitsonderzoeken die wettelijk uitgesloten zijn van een vergoeding, kan de gemeente een jaarlijks te indexerende retributie heffen op de uitvoering, op aanvraag, van een conformiteitsonderzoek.

Het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek vergt een aanzienlijke investering van tijd en middelen door de gemeente. Zo dienen conformiteitsonderzoeken ter plaatse te worden uitgevoerd door daartoe opgeleide en erkende woningcontroleurs die daarbij gebruik dienen te maken van, onder meer, specifieke technische apparatuur.

Het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek dient het persoonlijk belang van de aanvrager daar het kan leiden tot de vaststelling dat de betreffende woning voldoet aan de opgelegde minimale kwaliteitseisen.

Het verlenen van een vrijstelling voor wat betreft conformiteitsonderzoeken in het kader van sociaal huren is passend. De verhuur of het ter beschikking stellen van kwaliteitsvolle woningen aan de doelgroep, mag niet afhankelijk zijn van het al dan niet betalen van een vergoeding voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Dit is des te meer zo gelet op de beperkte huisvestingsmogelijkheden van de doelgroep en de hoge nood aan kwaliteitsvolle woningen binnen die doelgroep.

Het verlenen van een vrijstelling voor wat betreft conformiteitsonderzoeken in het kader van zorgwonen is passend gezien zowel de hoofdentiteit als de bijkomende entiteit voor het zorgwonen gecontroleerd op de voorwaarden zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waaronder de minimale kwaliteitsnormen zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 7 van de gemeentelijke verordening van 27 april 2023 waarbij het conformiteitsattest verplicht werd op het ganse grondgebied van de stad Tienen voorzag dat de behandeling van de aanvraag van een conformiteitsattest gratis is. Het is billijk dat er geen retributie geheven wordt op het eerste conformiteitsonderzoek dat wordt uitgevoerd na de inwerkingtreding van dit retributiereglement indien de aanvraag dateerde van voor die inwerkingtreding.

Financiële impact

De ontvangsten zijn voorzien in de meerjarenplanning 2026-2031 op RW-WONEN/0629-00/700020.

Besluit

Met 20 stemmen voor (David Geladé, Jonathan Holslag, Nele Daenen, Gijsbrecht Huts, Werner Sabo, Stefanie Beelen, Liesbet Vannes, Olivia Verstrepen, Wim Bergé, Cléo Yaacoub, Peter Reynaers, Daniel Raymaekers, Maria Schaerlaekens, Nico Bielen, Sofie De Bruyne, Veronique Brasseur, Bart Thomas, Ine Tombeur, Bert Valkeniers, Anita Savonet), 12 stemmen tegen (Katrien Partyka, Jos Mombaers, Nicky Martens, Bart Maes, Liesbeth Vanderloock, Els Moyens, Bernard Vandereyken, Elias Cool, Daniel Vanluyten, Heidi Merckx, Kevin Vanderwaeren, Ketty Vanherle)

Enig artikel: De gemeenteraad stelt het retributiereglement betreffende het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek vast als volgt:

Retributiereglement betreffende het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek

Artikel 1

Dit reglement is van toepassing op de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- “conformiteitsonderzoek”: het onderzoek betreffende de conformiteit van een woning met de geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld in artikel 3.4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- “gezondheidsindex”: de index zoals gedefinieerd in de wet van 23 april 2015 tot verbetering van de werkgelegenheid;
- “woning”: een zelfstandige woning, een appartement in een appartementsgebouw, een studio, een kamerwoning, of elk ander onroerend goed of deel daarvan begrepen onder de omschrijving van het begrip woning in artikel 1.3, 66° van de Vlaamse codex wonen van 2021.

Artikel 3

3.1 Met ingang vanaf 1 januari 2026 wordt een retributie geheven voor ieder conformiteitsonderzoek dat, op verzoek, uitgevoerd wordt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3.2 Conform artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelden volgende gevallen altijd als een verzoek in de zin van artikel 1 in dit reglement:

- een aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 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 van 2021;
- een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3.3 De retributie wordt geheven per onderzoek per individuele woning. Indien er meerdere, opeenvolgende conformiteitsonderzoeken worden uitgevoerd voor eenzelfde woning, dan geldt ieder onderzoek als een afzonderlijk onderzoek.

Artikel 4

4.1 De retributie is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die de woning verhuurt, onderverhuurt of te huur of ter beschikking stelt en die het conformiteitsonderzoek aanvraagt.

4.2 Indien een natuurlijke of rechtspersoon een woning verhuurt, onderverhuurt of te huur of ter beschikking stelt en daarbij beroep doet op de diensten van een derde (zoals, onder meer, een vastgoedmakelaar) die de aanvraag van het conformiteitsattest feitelijk indient, wordt, voor de toepassing van dit reglement, de aanvraag geacht te zijn ingediend door die natuurlijke of rechtspersoon en niet door die derde.

Artikel 5

5.1 Het basisbedrag van de retributie bedraagt 200 euro per conformiteitsonderzoek van een individuele woning.

5.2 Het bedrag van de retributie wordt vanaf 2027 jaarlijks op 1 april aangepast aan de gezondheidsindex (basis 2004) volgens de formule:

$$\frac{\text{gezondheidsindex februari van het jaar waarin geïndexeerd wordt} \times \text{basistarief 2026}}{\text{gezondheidsindex februari 2026}}$$

De aldus bekomen bedragen worden afgerond naar een veelvoud van 10 cent. Dit houdt in dat een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 1,2,3 en 4 eurocent wordt afgerond naar het lagere veelvoud van

10 cent. Het geïndexeerd bedrag dat eindigt op 5, 6, 7, 8 en 9 eurocent wordt afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

De indexering kan nooit tot gevolg hebben dat de retributie naar beneden wordt bijgesteld.

Artikel 6

6.1 Vrijgesteld van retributie zijn conformiteitsonderzoeken die aangevraagd worden voor een woning omdat deze verhuurd of ter beschikking gesteld wordt in het kader van:

- sociale verhuring (zoals, bijvoorbeeld, verhuring via een erkende woonmaatschappij, een geconventioneerde verhuurorganisatie of het OCMW);
- zorgwonen, mits naleving van de daarop van toepassing zijnde vergunningsvoorwaarden dan wel meldingsplicht.

6.2 De onder voorgaand artikel bedoelde vrijstelling geldt in zoverre de aanvrager aantoont dat de betreffende woning verhuurd of ter beschikking gesteld wordt zoals bedoeld in voorgaand artikel, en dit ten laatste bij aanvang van de uitvoering van het eerste conformiteitsonderzoek voor de betreffende woning.

6.3 Indien een conformiteitsonderzoek werd aangevraagd voor de inwerkingtreding van dit reglement en nog lopende is of nog niet uitgevoerd werd op het moment van inwerkingtreding van dit reglement, is er voor dat conformiteitsonderzoek geen retributie verschuldigd. De retributie is evenwel wel verschuldigd voor ieder eventueel daaropvolgend conformiteitsonderzoek.

Artikel 7

7.1 De retributie wordt aangerekend na de uitvoering van het conformiteitsonderzoek.

7.2 De retributie moet betaald worden via overschrijving, na ontvangst van de uitnodiging tot betaling of de factuur en dit binnen de termijn en op de rekening die daarop vermeld is.

7.3 Bij gebrek aan betaling van de retributie kan het bedrag ingevorderd worden overeenkomstig artikel 177 van het decreet over het lokaal bestuur.

Artikel 8

Klachten of betwistingen moeten binnen een termijn van 30 dagen volgend op de datum van de betalingsuitnodiging per aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en schepenen gericht worden (Grote Markt 27, 3300 Tienen) of via e-mail naar inningen@tienen.be gestuurd worden.

Artikel 9

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Aldus gedaan in zitting met bovenvermelde datum.

De algemeen directeur,
(get.) Patricia Willems

De voorzitter,
(get.) David Geladé

Voor éénsluidend afschrift,
Tienen, 15 december 2025



algemeen directeur,
Patricia Willems

voorzitter,
David Geladé