

**Openbare vergadering van donderdag 27 november 2025**

- Aanwezig:** Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad  
Bart LAEREMANS, burgemeester  
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen  
Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Wim ROBBERECHTS, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden  
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Ann DAAMEN, Erkut OVALI, Ann SELLESLAGH, Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Manon BAS, Eddie BOELENS, William DE BOECK, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Laurent VANBINST, gemeenteraadsleden

**RETRIBUTIEREGLEMENT BETREFFENDE DE UITVOERING VAN EEN CONFORMITEITSONDERZOEK, PERIODE 1 JANUARI 2026 TEM. 31 DECEMBER 2031 - GOEDKEURING**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Art. 40, § 3 en artikel 41, 14° van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- DLB.
- Artikel 173 van de Grondwet.
- Vlaamse Codex Wonen 2021 (VCW).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023.
  
- Afsprakenkader van 14 september 2020 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het sociaal verhuurkantoor (SVK) met het oog op nieuwe inhuurname.
  
- Besluit van de gemeenteraad van 23 mei 2024 inzake de vaststelling van de vergoeding voor de uitvoering van een conformiteitsattest, periode 1 juni 2024 t.e.m. 31 december 2025 (dossierstuk 1).
  
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 november 2025 inzake de principiële goedkeuring van het retributiereglement betreffende de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, periode 1 januari 2026 tem. 31 december 2031 (dossierstuk 2).

**De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:**

/

**De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:**

Vanaf 1 juni 2024 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. Het is vanaf dan niet meer mogelijk om een vergoeding te vragen voor de aanvraag (tot afgifte) van een conformiteitsattest (CA). De gemeente dient daarom haar gemeentelijk retributiereglement af te stemmen op de nieuwe regelgeving.

	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal afgeleverde CA's	12	13	7	22	24
Aantal vooronderzoeken op vraag eigenaar/verhuurder	3	0	2	3	19
Aantal hercontroles	17	18	16	24	22
Aantal controles woningen woonmaatschappij (WM)	0	1	0	0	0
Aantal besluiten bij WM	0	0	0	0	0

Conclusie cijfergegevens:

Het aantal aanvragen voor een conformiteitsonderzoek op vraag van eigenaar-verhuurder ligt algemeen laag in gemeenten waar er geen verplicht conformiteitsattest is. Het aantal meldingen van slechte woningkwaliteit door huurder of belanghebbende ligt in Grimbergen vrij hoog, dit is te zien aan het aantal hercontroles die op jaarbasis uitgevoerd worden in de gemeente.

Volgens Provincie in Cijfers woonden er in 2024 in totaal 4.994 private huishoudens in een huurwoning, wat neerkomt op 31% van alle huishoudens.

De gemeente mag een retributie heffen per onderzoek per individuele woning. Een hercontrole geldt als een afzonderlijk onderzoek en een kamer geldt als een individuele (niet-zelfstandige) woning.

De Vlaamse regering trekt in haar besluit van 8 december 2023 het maximale bedrag dat de gemeente mag aanrekenen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken op tot de werkelijke kostprijs, met een maximum van 200,00 euro en wordt jaarlijks geïndexeerd.

De retributie bedraagt 200,00 euro en zal jaarlijks geïndexeerd worden.

De werkelijke kostprijs ligt hoger dan het maximumtarief, aangezien elk onderzoek een volledige controle omvat, inclusief administratieve verwerking. Gemiddeld neemt dit proces zes uur in beslag.

De woonmaatschappij is vrijgesteld van vergoeding bij nieuwe inhuurnames, zoals voorzien in het afsprakenkader van september 2020. Daarnaast geldt een bredere vrijstelling: gezien hun publieke opdracht en beperkte middelen is het niet wenselijk hen financieel te belasten voor conformiteitsonderzoeken. Het opleggen van een vergoeding zou hun sociale werking ondermijnen.

In volgende situaties kan de gemeente een vergoeding vragen:

- een melding van herstel (artikel 3.10, derde lid VCW). Dit betreft het uitvoeren van een hercontrole binnen de waarschuwingsprocedure;
- 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 VCW). Dit betreft het uitvoeren van een hercontrole binnen de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;
- vanaf de eerste hercontrole na het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest (artikel 3.7, §1, eerste lid VCW). Dit betreft het uitvoeren van een onderzoek op vraag van de houder van het zakelijk recht of onderverhuurder na een eerdere controle waarbij nog geen conformiteitsattest afgeleverd kon worden;
- vanaf de eerste hercontrole noodzakelijk om in aanmerking te kunnen komen voor de gemeentelijke premie voor buitengevelisolatie waarbij het hebben van een conformiteitsattest een voorwaarde is voor het ontvangen van een gemeentelijke premie voor een huurwoning.

In volgende situaties geldt een vrijstelling van de vergoeding:

- Het vooronderzoek op vraag van de huurder in het kader van een kwaliteitsonderzoek binnen de waarschuwingsprocedure;
- Het vooronderzoek op vraag van de verhuurder in het kader van verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest;
- Onderzoeken op basis van het afsprakenkader van 14 september 2020 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname;

- Het vooronderzoek noodzakelijk om in aanmerking te kunnen komen voor de gemeentelijke premie voor buitengevelisolatie waarbij het hebben van een conformiteitsattest een voorwaarde is voor het ontvangen van een gemeentelijke premie voor een huurwoning.

#### **Bijkomende informatie:**

/

#### **Stemming:**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

#### **BESLUIT:**

##### **Artikel 1.**

Onderstaand retributiereglement goed te keuren:

#### **Retributiereglement betreffende de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, periode 1 januari 2026 t.e.m. 31 december 2031**

##### **Artikel 1: Begripsomschrijvingen**

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere betekeniswijze 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 vooronderzoek 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;

##### **Artikel 2: Toepassingsgebied vergoeding**

Vanaf 1 januari 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 (VCW).

§1. Er wordt een vergoeding gevraagd vanaf 1 januari 2026 voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- een melding van herstel (artikel 3.10, derde lid VCW). Dit betreft het uitvoeren van een hercontrole binnen de waarschuwingsprocedure;
- 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 VCW). Dit betreft het uitvoeren van een hercontrole binnen de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;
- vanaf de eerste hercontrole na het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest (artikel 3.7, §1, eerste lid VCW). Dit betreft het uitvoeren van een onderzoek op vraag van de houder van het zakelijk recht of onderverhuurder na een eerdere controle waarbij nog geen conformiteitsattest afgeleverd kon worden;

- vanaf de eerste hercontrole noodzakelijk om in aanmerking te kunnen komen voor de gemeentelijke premie voor buitengevelisolatie waarbij het hebben van een conformiteitsattest een voorwaarde is voor het ontvangen van een gemeentelijke premie voor een huurwoning.

§2. In volgende gevallen is de houder van het zakelijk recht vrijgesteld van de vergoeding vermeld in artikel 3:

- Het vooronderzoek op vraag van de huurder in het kader van een kwaliteitsonderzoek binnen de waarschuwingsprocedure;
- Het vooronderzoek op vraag van de verhuurder in het kader van verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest;
- Onderzoeken op basis van het afsprakenkader van 14 september 2020 over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname;
- Het vooronderzoek noodzakelijk om in aanmerking te kunnen komen voor de gemeentelijke premie voor buitengevelisolatie waarbij het hebben van een conformiteitsattest een voorwaarde is voor het ontvangen van een gemeentelijke premie voor een huurwoning.

### Artikel 3: Tarief

<b>Waarschuwingsprocedure en ongeschikt en onbewoonbaar:</b>			
Vooronderzoek	1ste hercontrole	2de hercontrole	Vanaf 3de hercontrole
Gratis	200,00 euro	200,00 euro	200,00 euro
<b>Afleveren conformiteitsattest:</b>			
Vooronderzoek	1ste hercontrole	2de hercontrole	Vanaf 3de hercontrole
Gratis	200,00 euro	200,00 euro	200,00 euro
<b>Premie buitenmuurisolatie:</b>			
Vooronderzoek	1ste hercontrole	2de hercontrole	Vanaf 3de hercontrole
Gratis	200,00 euro	200,00 euro	200,00 euro

Het

bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de gezondheidsindex en voor de eerste maal op 1 januari 2027 volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex / gezondheidsindex van november 2023 (basisjaar 2013), zoals vervat in artikel 3.4, laatste lid Besluit Vlaamse Codex Wonen.

### Artikel 4: 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 5: Inning

De vergoeding wordt ingevorderd door middel van een factuur.

De vergoeding is verschuldigd door de aanvrager op het ogenblik dat het conformiteitsonderzoek wordt aangevraagd.

Na ontvangst van betaling zal het conformiteitsonderzoek definitief worden ingepland

Bij elke nieuwe aanvraag onder het toepassingsgebied opgenomen onder artikel 2, 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.

### Artikel 6. Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en ten vroegste vanaf 1 januari 2026.

## Art. 2.

Dit besluit bekend te maken overeenkomstig de bepalingen van "Afdeling 2.  
Bekendmaking en inwerkingtreding, Hoofdstuk 1. Akten van het lokaal bestuur, Titel 5.  
De werking van het lokaal bestuur" DLB

In zitting, datum als hierboven

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Daan VERTONGEN**

voorzitter gemeenteraad

-----  
Voor eensluidend afschrift op 1 december 2025

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Daan VERTONGEN**

voorzitter gemeenteraad