

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE
GEMEENTERAAD
ZITTING VAN DONDERDAG, 20 NOVEMBER 2025**

Aanwezig: Andy Vandekerckhove: voorzitter;
John Adam: burgemeester;
Elisabeth Meuleman, Maarten Blondeel, Marieke De Vos, Tineke Van hooland,
Natascha De Meulemeester, Kristof Meerschaut: schepenen;
Mathieu Mas, Mathieu De Cock, Lieven Cnudde, Dagmar Beernaert,
Christine Vandriessche, Luc Lammens, Hans Truyen, Stefanie Debod,
Dina Librecht, Wim Lodens, Sybille De Vos, Gilles Simoens, Danny Lauweryns,
Anja De Keyzer, Murat Yurtay, Ronny Kesteley, Mathilde Haesaert,
Steven Bettens, Frederic De Vos, Vincent Thomaes, Kim Erauw: raadsleden;
Bart Baele: algemeen directeur

Verontschuldigd: Farah Vansteenbrugge: schepen;
Carine Portois: raadslid

Afwezig:

24. FIN - Retributie op de uitvoering van een conformiteitsonderzoek - Goedkeuring

Motivering

Bevoegdheid/rechtsgrond

Artikel 173 van de Grondwet.

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.3/1.

Het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.4.

De principiële goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen dd. 14 oktober 2025 omtrent het retributiereglement op de uitvoering van een conformiteitsonderzoek.

Feiten/context/motivering/adviezen van diensten

Omdat de stad Oudenaarde veel belang hecht aan kwalitatieve en energie-efficiënte huurwoningen, werd sinds 1 januari 2023 het verplicht conformiteitsattest gefaseerd ingevoerd. Hier dient telkens een conformiteitsonderzoek aan vooraf te gaan. Dat onderzoek wordt uitgevoerd door een erkende woningcontroleur in opdracht van de stad.

Tot op heden waren deze onderzoeken voor de aanvrager gratis. Voor de stad was dit echter een aanzienlijke kost.

Daarom zal de stad Oudenaarde een retributie op de uitvoering van een conformiteitsonderzoek heffen.

De Vlaamse regelgeving heeft volgende krijtlijnen vastgelegd voor de retributie voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek:

- Het retributiebedrag is beperkt tot de werkelijke kosten en kan maximaal 200,00 euro bedragen. Dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden en dit werd voor de eerste maal gedaan op 1 januari 2025. De kostprijs die SOLVA momenteel voor een conformiteitsonderzoek vraagt, bedraagt 172,00 euro. Het tarief dat de stad Oudenaarde vaststelt, zal dit bedrag niet overschrijden.
- De vergoeding kan alleen gevraagd worden aan 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.
- Gemeenten kunnen enkel een retributie heffen voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek op verzoek. Met de terminologie 'op verzoek' wordt aangegeven dat het niet mag gaan om een onderzoek op eigen initiatief van het lokaal bestuur/de burgemeester. Indien bijvoorbeeld een conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd voor het bekomen van een conformiteitsattest in het kader van het bekomen van een tussenkomst in de huur door het OCMW, wordt dit beschouwd als een onderzoek op eigen initiatief (en kan de gemeente geen retributie voor de uitvoering van het onderzoek vragen).

De volgende gevallen worden altijd beschouwd als een verzoek:

- Een aanvraag van een conformiteitsattest in het kader van het reglement verplicht conformiteitsattest;
 - Een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
 - Het verzoek 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.
- Gemeenten kunnen geen retributie heffen voor het eerste conformiteitsonderzoek in een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Deze procedure wordt opgestart naar aanleiding van een klacht. 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 vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamerwoning is dit dus een vergoeding per kamer.

Rekening houdend met de werkelijke kostprijs van het conformiteitsonderzoek en het feit dat de uitvoering van een conformiteitsonderzoek op dit moment nog gratis is, zijn volgende tarieven billijk:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
€ 150,00	€ 153,00	€ 156,00	€ 159,00	€ 162,00	€ 166,00

De stad Oudenaarde zal een vergoeding vragen voor de hiervoor beschreven gevallen die volgens de Vlaamse regelgeving altijd worden beschouwd als 'een verzoek' tot het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek.

Een hercontrole zal hierbij gelden als een nieuw conformiteitsonderzoek, waarvoor ook telkens een vergoeding zal gevraagd worden.

Link met het meerjarenplan

Meerjarenplan 2026-2031

Beleidsdoelstelling: PBD-4: Wonen, leven en ondernemen in de stad

Actie A-48-2: We zetten volop in op betaalbaar en kwalitatief wonen en nemen hiervoor de nodige initiatieven

Budgettaire weerslag

Boekjaar: 2026-2031			
Algemene rekening: 7000200			
Actie	Beleidsitem	Bedrag	Beschikbaar krediet
ACT-A-4-8-2	0620-00	€ 60.000,00	€ 60.000,00

Communicatie

De diensten huisvesting, financiën en communicatie staan in voor de communicatie met de burgers en de publicatie op de website van de stad.

Besluit

Met 17 voor (8 Open VLD: John Adam, Tineke Van hooland, Natascha De Meulemeester, Sybille De Vos, Gilles Simoens, Anja De Keyzer, Murat Yurtay en Danny Lauweryns; 6 Groen: Elisabeth Meuleman, Maarten Blondeel, Marieke De Vos, Steven Bettens, Mathilde Haesaert en Ronny Kestelyn; 3 NVA: Kristof Meerschaut, Andy Vandekerckhove en Frederic De Vos)

En 12 onthoudingen (10 Iedereen9700!: Mathieu Mas, Mathieu De Cock, Lieven Cnudde, Dagmar Beernaert, Christine Vandriessche, Luc Lammens, Hans Truyen, Stefanie Debod, Dina Libreht en Wim Lodens; 2 Vlaams Belang: Vincent Thomaes en Kim Erauw)

Artikel 1. Toepassing

Vanaf 1 januari 2026 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.

Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- Voor een aanvraag van een conformiteitsattest in het kader van het reglement verplicht conformiteitsattest;
- In 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 van 2021;
- 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 van 2021;
- In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, der lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2: Tarieven

Volgende bedragen worden vastgesteld voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek per individuele woning, woonentiteit of kamer:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
€ 150,00	€ 153,00	€ 156,00	€ 159,00	€ 162,00	€ 166,00

Een hercontrole geldt als een afzonderlijk conformiteitsonderzoek.

Artikel 3: Retributie plichtige

De retributie is verschuldigd door de verzoeker van het conformiteitsattest. De verzoeker is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

Artikel 4: Invordering

De vergoeding dient betaald te worden aan de stad na ontvangst van de factuur. Bij gebrek aan betaling in der minne zal de invordering gebeuren volgens de procedure voorgeschreven in artikel 177 van het decreet lokaal bestuur, of langs gerechtelijke weg.

Artikel 5: De ontvangsten zullen geboekt worden op 0620-00/7000200

Artikel 6. Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

ALDUS GEDAAN TER ZITTING, OP DATUM ALS HIERBOVEN

NAMENS DE RAAD

De algemeen directeur,

Bart Baele

De voorzitter,

Andy Vandekerckhove

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,

 Elektronisch ondertekend op
21/11/2025 door Bart Baele,
Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
24/11/2025 door Andy
Vandekerckhove, Voorzitter Raad

