

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD.

OPENBARE ZITTING VAN DINSDAG 22 NOVEMBER 2022

- Aanwezig:** Bieke Van Ballaer, voorzitter;  
Ward Kennes, burgemeester;  
Guy Van de Perre, Gert Storms, Walter Van Baelen, Rob  
Guns, Sumati Adriaensen, schepenen;  
Robby Diels, Jan Biermans, Rita Thijs, Loes Boonen, Jo  
Van de Water, Erwin Loos, William Van der Vennet, Jef  
Van Hemelen, Bart Sas, Marleen Verbeek, Stien Buts,  
Bart Van Ossel, Maria Van Laer, Ly Pauwels, Ilse  
Verachtert, Eddy Leysen, raadsleden;  
Tom De Munter, algemeen directeur;
- Verontschuldigd:** Jeroen Van de Water, Koen Roefs, raadsleden;
- Afwezig:**
- Belangenconflict:**

10. Goedkeuring van de aanpassing aan het retributiereglement op het verstrekken van inlichtingen, verlenen van attesten en vergunningen, aktenames en meldingen

De gemeenteraad,

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals gewijzigd;

Gelet op de gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, zoals gewijzigd, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het besluit van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, hierna Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het veldwetboek van 7 oktober 1886, zoals gewijzigd;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, zoals gewijzigd (hierna VCRO);

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op Titel V Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, zoals gewijzigd (hierna Omgevingsvergunningdecreet);

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten naar aanleiding van de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning;

Gelet op de omzendbrief van de Vlaamse regering van 15 februari 2019 KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 jul 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, hierna optimalisatiedecreet woningkwaliteit;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking, hierna optimalisatiebesluit woningkwaliteit;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 15 december 2020;

Overwegende dat gezien aan de afgifte van een conformiteitsattest steeds een conformiteitsonderzoek voorafgaat, dat uitgevoerd wordt door een woningcontroleur die door de burgemeester wordt aangewezen, met een bijhorende administratieve verwerking, het aangewezen is om voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest een vergoeding vast te stellen;

Overwegende dat indien er geen aanvraag is, en de behandeling van het dossier op initiatief van de gemeente zelf gebeurt, er ook geen vergoeding lijkt te kunnen worden gevraagd; dat er evenmin een vergoeding gevraagd lijkt te kunnen worden i.h.k.v. de nieuwe zgn. 'waarschuwingsprocedure' (art. 3.10 Vlaamse Codex Wonen 2021);

Overwegende dat woonmaatschappijen wettelijk verplicht zijn om sociale huurwoningen aan te bieden en het woningbestand te herwaarderen, via het eigen patrimonium of via inhuring op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen en kamers te verhuren tegen een redelijke huurprijs (art. 4.40 Vlaamse Codex Wonen); Dat al deze huurwoningen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten moeten voldoen (art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen); Dat in tegenstelling tot private personen, de woonmaatschappij niet de keuze heeft om deze woningen niet aan te bieden en te verhuren, die kwaliteitsvol dienen te zijn; Dat de overheidsprestatie in kwestie (nl. behandeling van de aanvraag voor een conformiteitsattest) waarvoor de retributie verschuldigd wordt, bijgevolg impliciet het gevolg is van een overheidsverplichting zelf; Dat het om die reden gepast voorkomt de woonmaatschappijen vrij te stellen van de retributie;

Overwegende dat naar analogie de vrijstelling wordt doorgetrokken naar de nog actieve en erkende sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingmaatschappijen, die gelijkaardige verplichtingen hebben, zolang de omschakeling naar de woonmaatschappijen niet rond is;

Overwegende dat het lokaal bestuur wenst in te zetten op het bevorderen van de woningkwaliteit met het oog op het realiseren van het recht op menswaardig wonen;

Overwegende dat de conformiteit van de woning of kamer vastgesteld kan worden door de bevoegde personen, zoals opgenomen in art. 3.4 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat in het kader van het conformiteitsonderzoek de mogelijke gebreken aan een woning onderverdeeld zijn in 3 categorieën (art. 3.1, §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen van 2021):

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de

veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.”;

Overwegende dat de burgemeester of de gewestelijk ambtenaar van het Agentschap Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest kan weigeren en een woning of kamer ongeschikt kan verklaren, indien o.m. uit het technisch verslag van een conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of een kamer minstens één gebrek vertoont uit categorie II of categorie III ('ongeschikte woning' cf. art. 1.3, §1, eerste lid, 35° Vlaamse Codex Wonen van 2021; geen 'conforme woning' cf. art. 1.3, §1, eerste lid, 7° Vlaamse Codex Wonen van 2021); dat 7 of meer gebreken uit categorie I gelijkgesteld worden met 1 gebrek uit categorie II (cf. technisch verslag, bijlage 4 t.e.m. 6 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021);

Overwegende dat het conformiteitsattest van rechtswege vervalt, o.m. vanaf het ogenblik dat er een termijn van 10 jaar of een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad, met een maximum van 10 jaar, is verstreken na de afgifte van het conformiteitsattest (art. 3.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021); Dat de gemeenteraad de termijn derhalve kan beperken bij verordening;

Overwegende dat een verhuurder die beschikt over een conformiteitsattest kan aantonen dat de woning of kamer op het moment van het conformiteitsonderzoek conform is aan de geldende veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten;

Overwegende dat in de voorgaande verordening 'beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest' is voorzien dat de geldigheidsduur van het conformiteitsattest dat wordt afgeleverd wordt beperkt tot 31 december 2022, indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat bij een woning of kamer in minstens 1 woonlokaal of badkamer algemeen nog enkel glas aanwezig is; Dat de conformiteitsattesten voor dergelijke woningen en kamers bijgevolg automatisch komen te vervallen op 31 december 2022;

Overwegende dat de algemene aanwezigheid van enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer bij een woning of kamer vanaf 1 januari 2023 bij een conformiteitsonderzoek geldt als een gebrek van categorie II (cf. technisch verslag, bijlage 4 t.e.m. 6 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), waardoor het conformiteitsattest dan geweigerd kan worden en de woning of de kamer ongeschikt verklaard kan worden, zonder dat er andere gebreken hiervoor nodig zijn; Dat woningen of kamers met een dergelijk gebrek vanaf 1 januari 2023 bijgevolg principieel niet meer in aanmerking komen voor de afgifte van een conformiteitsattest; Dat de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest voor dergelijke woningen en kamers die voorzien is in de voorgaande verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattest, bijgevolg zonder voorwerp wordt voor conformiteitsattesten die vanaf 1 januari 2023 worden afgeleverd; Dat deze beperking derhalve niet meer wordt voorzien in de nieuwe verordening;

Overwegende dat de kwaliteit van woningen en kamers te allen tijde kan verslechteren; dat één enkel gebrek van categorie I onvoldoende ernstig is voor een weigering van het conformiteitsattest en ongeschiktverklaring; dat een woning of kamer met 5 of meer gebreken uit categorie I snel kan evolueren tot meerdere kleinere gebreken of tot een ernstig gebrek en bijgevolg ook naar niet conforme woningen en kamers; Dat een beperking van de geldigheidsduur voor een dergelijke situatie wel nog steeds wenselijk is;

Overwegende dat de kostprijs van een conformiteitsattest kan vastgelegd worden in een gemeentelijk retributiereglement of dat bij afwezigheid van een gemeentelijk retributiereglement het conformiteitsattest gratis wordt afgeleverd;

Overwegende dat de financiële toestand van de gemeente de invoering vergt van alle rendabele retributies;

**BESLIST:**

**19 stemmen ja:** Ward Kennes (CD&V), Guy Van de Perre (CD&V), Gert Storms (CD&V), Walter Van Baelen (CD&V), Rob Guns (CD&V), Sumati Adriaensen (CD&V), Robby Diels (CD&V), Jan Biermans (CD&V), Rita Thijs (Open VLD), Loes Boonen (CD&V), Erwin Loos (CD&V), William Van der Vennet (CD&V), Jef Van Hemelen (Open VLD), Bart Sas (Groen), Marleen Verbeek (CD&V), Stien Buts (Groen), Maria Van Laer (Vlaams Belang), Ilse Verachtert (Open VLD) en Bieke Van Ballaer (CD&V).  
**4 onthoudingen:** Jo Van de Water (N-VA), Bart Van Ossel (N-VA), Ly Pauwels (N-VA) en Eddy Leysen (N-VA).

Artikel 1 - Vanaf 1 januari 2023 wordt een retributie geheven op het verstrekken van inlichtingen, op het verlenen van attesten en vergunningen en op aktenames van meldingen op onroerende goederen.

Art. 2 - De retributie is verschuldigd door de persoon die de aanvraag of de melding doet.

Art. 3 - De retributie wordt vastgesteld als volgt:

§1 Tarieven voor aanvragen/meldingen in het kader van het Omgevingsdecreet

- Aanvraag stedenbouwkundige handelingen: 100 euro
- Aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen, indien enkel een overwelving van een baangracht wordt aangevraagd: 40 euro
- Aanvraag ingedeelde inrichting of activiteit: 100 euro
- Aanvraag voor kleinhandelsactiviteiten: 60 euro
- Aanvraag voor vegetatiewijzigingen: 60 euro
- Aanvraag voor het verkavelen van gronden: 100 euro + 20 euro/lot
- Aanvraag voor het bijstellen van een verkaveling: 100 euro + 20 euro/lot
- Verzoek tot bijstelling of afwijking van de milieuvorwaarden op vraag van de vergunninghouder of exploitant: 100 euro
- Melding stedenbouwkundige handelingen: 40 euro
- Melding ingedeelde inrichting of activiteit: 40 euro
- Melding van overdracht van een vergunde inrichting of activiteit: 40 euro
- Melding van omzetting van de milieuvergunning naar een permanente vergunning (art. 390 omgevingsvergunningsdecreet): 40 euro
- Melding van de stopzetting of het verval van de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit of een deel ervan: 20 euro

Bij gecombineerde aanvragen tot omgevingsvergunning worden de van toepassing zijnde elementen samengeteld.

§2 Wanneer één of meer van volgende procedures van toepassing zijn, wordt de retributie vermeerderd met het bijhorende bedrag:

- Aangetekende zendingen in kader van openbaar onderzoek: de verzendingskosten
- Publicatie in regionaal dag- of weekblad: 385 euro
- Informatievergadering: 138 euro

Procedurestappen die worden overgedaan als gevolg van een administratieve lus (art. 13 Omgevingsvergunningsdecreet) ten gevolge van een onregelmatigheid veroorzaakt door de vergunning verlenende overheid, worden niet aangerekend.

§3 Tarieven voor het verstrekken van inlichtingen en het verlenen van attesten op onroerende goederen:

- Afleveren van een stedenbouwkundig uittreksel: 50 euro/kadastraal perceel
- Afleveren van stedenbouwkundige inlichtingen: 39 euro/inlichtingenformulier
- Stedenbouwkundig attest: 40 euro

- Planologisch attest: 55 euro
- Behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest voor een zelfstandige woning, zoals gedefinieerd in het Besluit uitvoering Vlaamse Codex Wonen 2021: 90 euro
- Behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest voor een kamerwoning, zoals gedefinieerd in het Besluit uitvoering Vlaamse Codex Wonen 2021: 90 euro voor één kamerwoning + 15 euro per bijkomende woning, met een maximum van 1.775 euro per gebouw

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest dat wordt afgeleverd vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, wordt beperkt tot 5 jaar indien uit het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning of kamer 5 of meer gebreken vertoont uit categorie I.

De retributie is niet verschuldigd indien het conformiteitsattest wordt aangevraagd voor een huurwoning van een woonmaatschappij of het O.C.M.W. Zolang het erkende sociaal verhuurkantoor woningen inhuurt op de private markt of een erkende sociale huisvestingsmaatschappij woningen verhuurt, worden zij voor de toepassing van deze bepaling gelijkgesteld met de woonmaatschappij.

De retributie is niet verschuldigd indien er geen aanvraag is, m.n. indien de behandeling van het conformiteitsdossier op eigen initiatief van de burgemeester gebeurt, al dan niet na ontvangst van een melding over de mogelijk gebrekkige kwaliteit van een woning (in de zgn. 'waarschuwingsprocedure').

§4 Tarief voor vergunning in het kader van het Veldwetboek:

- Vergunning tot bebouwing in landbouwzone: 60 euro

Art. 4 - De tarieven worden jaarlijks op 1 januari, binnen de wettelijk bepaalde maxima, en voor de eerste maal op 1 januari 2021 geïndexeerd als volgt:

basisbedrag 2020 x gezondheidsindex november voorafgaand aan het kalenderjaar  
gezondheidsindex november 2019

Art. 5 - De retributie moet bij de aanvraag contant worden betaald, tegen afgifte van een betalingsbewijs. Indien deze retributie niet contant betaald wordt, is ze betaalbaar binnen de dertig kalenderdagen na toezending van de factuur.

Art. 6 - De retributie op de afgifte van administratieve stukken mag niet worden toegepast als de geldende regelgeving bepaalt dat bepaalde stukken kosteloos moeten worden afgegeven.

Art. 7 - De gemeenteraad geeft een machtiging aan het college van burgemeester en schepenen om de tarieven van de in dit besluit vermelde retributies aan te passen.

Art. 8 - Deze beslissing zal ter kennisgeving aan IOK worden overgemaakt.

Kasterlee, 24 november 2022

De algemeen directeur

De voorzitter

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Tom De Munter', written in a cursive style.

Tom De Munter

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bieke Van Ballaer', written in a cursive style.

Bieke Van Ballaer