
AANWEZIG: Tom Vlaeminck, Voorzitter gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Peggy Coeman-Maerten, Angelique Declercq, Schepenen

Berenice Bogaert, Virginie Breye, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Valerie Vanrumbeke, Anthony Mahieu, Sophie Lefebvre, Nico Courtens, Laura Defreyne, Patrick Lepoutre, Raadsleden

Eva Vandenheede, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD: Griet Vanryckegem, Arne Beyens, Raadsleden

GR/2025/277 | Retributie voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek voor huurwoningen en kamerwoningen. Goedkeuren hernieuwing reglement.

Bevoegdheid orgaan

Artikelen 40 en 41 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Juridische grond

- Artikel 173 van de Grondwet;
- Artikel 23 van de Belgische Grondwet houdende grondrecht op behoorlijke huisvesting;
- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;
- De Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, art. 2;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in bijzonder artikel 3.2;
- Het gecoördineerd uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen, laatst gewijzigd op 8 december 2023;
- De bepalingen in het Algemeen Politierglement en latere wijzigingen;
- Gemeenteraadsbeslissing van 5 oktober 2022 houdende goedkeuring wijziging en hervaststelling van het kamerreglement, bijlage 8 bij de Algemene Politieverordening van de stad Menen, dat het conformiteitsattest voor kamerwoningen verplicht stelt (goedgekeurd bij MB van 5 februari 2022;

Feiten, context en argumentatie

Alle huurwoningen, ongeacht de leeftijd, zijn nu verplicht zich te registreren om een conformiteitsonderzoek aan te vragen.

Sommige verhuurders registreren zich en laten daarna de controle niet toe.

De efficiëntie voor de woningcontroleurs verhogen door hercontroles betalend te maken.

Vlaanderen bepaalt dat er om een conformiteitsattest te ontvangen vanaf 2030 aan volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- elke halfopen of open woning moet een min. EPC van E behalen, in 2035, een D-label;
- voor rijwoningen en appartementen een min. EPC label D, in 2035 een C-label.

Wervik, onze partner in het IGS 'Kwalitatief Wonen in de grensstreek' maakt ook het conformiteitsonderzoek betalend (weliswaar voor alle onderzoeken, ook het vooronderzoek).

Net als alle steden en gemeenten wordt ook stad Menen geconfronteerd met de gevolgen van de torenhoge inflatie. Er is beslist om voortaan de tarieven jaarlijks aan te passen op basis van de reële evolutie van de index. Op die manier evolueren uitgaven en ontvangsten in dezelfde richting.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, actie, budgetrekening 7000200 (MAR).

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 december 2025.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel: De gemeenteraad keurt het reglement "Retributie voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek voor huurwoningen en kamerwoningen" goed.

Retributie voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek voor huurwoningen en kamerwoningen

ARTIKEL 1 - DEFINITIES

- woning, kamer: wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, §1, eerste lid 25° en 66°;
- conformiteitsattest: wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.6;
- beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

ARTIKEL 2 – TOEPASSING

§ 1. Iedere huurwoning wordt opgenomen in de "inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest". Aan de eigenaar wordt een registratieattest betekend. Indien de opname binnen de 30 dagen niet betwist wordt, wordt de opname definitief. De woning kan geschrapt worden als er een conformiteitsattest wordt afgeleverd, als deze werd gesloopt, een andere functie heeft gekregen of geen huurwoning meer is.

§ 2. Voor woningen opgenomen in de "inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest" wordt een jaarlijks terugkerende verplichting opgelegd om het conformiteitsattest aan te vragen, zolang niet aan de verplichting van artikel 2 §1 is voldaan. Deze aanvraag houdt in dat u de bevoegde controlediensten toelaat de nodige onderzoeken ter plaatse te doen. Indien u de woningcontroleur, na de aanvraag tot woningcontrole, niet toelaat of de mogelijkheid geeft om de woning te betreden en te onderzoeken wordt dit aanzien als een ongeldige aanvraag, waarna alsnog de procedure tot gemeentelijke administratieve sanctie wordt opgestart.

ARTIKEL 3 – BEZWAAR

§ 1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de poststempel van de brief van de gemeente bedoeld in art. 2 § 2, kan de aangeschreven eigenaar een bezwaar indienen bij de beroepsinstantie tegen de opname in de "inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest" om één van de volgende redenen:

- de huurwoning heeft reeds een geldig conformiteitsattest;
- de betreffende woning is geen huurwoning;
- de betreffende woning is niet meer uw eigendom.

§ 2. Het bezwaarschrift moet worden ingediend per brief, gericht aan de beroepsinstantie, of per e-mail naar huisvesting@menen.be. Het bezwaarschrift moet gedagtekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het adres van de woning;
- gemotiveerde argumentatie.

§ 3. Aan de indiener van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding bezorgd.

§ 4. Het bezwaarschrift is onontvankelijk als het niet voldoet aan de gestelde voorwaarden. Als het bezwaarschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dat mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§ 5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het onvankelijk bezwaar en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand na de poststempel van het bezwaarschrift. De uitspraak wordt per brief of e-mail bezorgd. Als de beroepsinstantie het bezwaar gegrond acht, dan dient de eigenaar geen conformiteitsattest voor te leggen. Als de beroepsinstantie nalaat binnen de termijn van 90 dagen kennis te geven van haar beslissing, dan wordt het ingediend bezwaarschrift weerhouden en dient de eigenaar geen conformiteitsattest voor te leggen.

Weerhoudt de beroepsinstantie het bezwaarschrift niet, dan dient de eigenaar het conformiteitsattest alsnog voor te leggen.

ARTIKEL 4 – KOSTPRIJS

§ 1. Het eerste onderzoek verplicht conformiteitsattest is gratis. Voor een eerste hercontrole dient 90,00 euro betaald te worden. Voor elke bijkomende hercontrole dient 150,00 euro betaald te worden. Een woning is conform wanneer ze maximum 6 gebreken categorie I heeft, en geen gebreken van categorie II of III vertoont.

§ 2. De kostprijs voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek voor kamerwoningen bedraagt 90,00 euro per gebouw, vermeerderd met 15,00 euro per kamer met een maximum van 1 250,00 euro.

§ 3. De tarieven, vermeld in artikel 4 § 1 en § 2, worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex (basis 2013). Ze worden op 1 januari van ieder jaar aangepast aan de index van de maand december van het voorgaande jaar volgens de formule:

$$R \times I/i$$

waarbij

R = tarief zoals goedgekeurd in dit reglement

I = index van de maand december van het voorgaande jaar

i = index van de maand december 2025 (basis 2013)

De eerste herziening zal gebeuren op 1 januari 2027.

Het college van Burgemeester en Schepenen wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

De aldus bekomen bedragen worden afgerond naar een veelvoud van 10 cent:

- een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 1, 2, 3 en 4 eurocent wordt afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent;
- een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 5, 6, 7, 8 en 9 eurocent wordt afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

ARTIKEL 5 - WIJZE VAN INNING

De verschuldigde retributie wordt via factuur overgemaakt. De retributie wordt ingevorderd door overschrijving op de bankrekening van de stad met vermelding van de op de factuur opgegeven referentie of gestructureerde mededeling, via bancontact na ontvangst van de factuur of cash. De vordering moet uiterlijk betaald worden op vervaldatum.

Bij niet-tijdige betaling van de retributie wordt een eerste aanmaning kosteloos verstuurd. Voor de tweede (al dan niet aangetekende) aanmaning wordt een administratieve kost van 20,00 euro aangerekend.

De retributie zal in voorkomend geval, bij niet-betaling, ingevorderd worden via dwangbevel, zoals bepaald in artikel 177, tweede lid van het Decreet Lokaal Bestuur. Bij betwisting kan het stadsbestuur zich tot de burgerlijke rechtbank wenden om de retributie in te vorderen.

ARTIKEL 6 – GELDIGHEID

§ 1. Het conformiteitsattest is 10 jaar geldig voor een huurwoning vanaf de datum van afgifte.

§ 2. Het conformiteitsattest voor een huurwoning wordt beperkt tot 31 december 2029 bij een EPC score E of F.

§ 3. Het conformiteitsattest voor een kamerwoning wordt beperkt tot een periode van 5 jaar vanaf de datum van afgifte.

ARTIKEL 7 – SANCTIES

Een gemeentelijke administratieve sanctie wordt toegepast bij het niet kunnen voorleggen van een geldige en ontvankelijke aanvraag tot bekomen van een conformiteitsattest zoals bepaald in artikel 2 § 3.

ARTIKEL 8 - BEKENDMAKING EN INWERKINGTREDING

Het vorige reglement wordt opgeheven vanaf de onmiddellijke inwerkingtreding van het huidige reglement en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.

ARTIKEL 9 - AFSCHRIFT BESLUIT

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur, alsook aan de griffie van de provincie (dienst publicaties) griffie@west-vlaanderen.be.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eva Vandenheede

Voorzitter gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
EVA VANDENHEEDE

Voorzitter gemeenteraad
TOM VLAEMINCK



[SIG01]

[SIG02]