

Aanwezig: T. Bogaerts, voorzitter,
G. Hermans, burgemeester,
W. Mommaers, D. Boeykens, S. Bogaerts, M. Van Malderen,
schepenen,
P. Claeys, toegevoegd schepen,
J. Jacobs, F. Suys, S. Creyelman, J. Stevens, R. De Maeyer,
B. Van den Broeck, J.-P. Willems, S. Buys, A. Crick, T. Geernaert,
T. Van Gucht, M. De Wit, L. Guns, P. Van Zand, raadsleden,
W. Vermeiren, algemeen directeur

Verontschuldigd: D. Stallaert, N. Janssenswillen, raadsleden

Afwezig:

8. Vaststelling van het retributiereglement op prestaties in het kader van ruimtelijke ordening, stedenbouw, huisvesting, planning en milieu.

DE GEMEENTERAAD,

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 40 en 41 van het decreet over het lokaal bestuur.

Juridische context

[Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening](#), zoals vastgesteld bij [besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering](#), hierna VCRO.

[Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014](#), hierna OVD.

[Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015](#) tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVB.

[Vlaamse Codex Wonen van 2021](#), zoals vastgesteld [bij besluit van 11 september 2020 van de Vlaamse Regering](#).

[Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid van 8 december 2023](#), dat een nieuwe inhoud geeft aan artikel 3.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Het gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2022 waarbij deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS Woonpunt DDS goed te keuren.

Het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2019 houdende retributie op prestaties in het kader van ruimtelijke ordening, stedenbouw, huisvesting, planning, milieu en adviesverlening brandweer.

Het gemeenteraadsbesluit van 22 december 2022 houdende retributie op prestaties in het kader van ruimtelijke ordening, stedenbouw, huisvesting, planning, milieu en adviesverlening brandweer (invoering retributie op conformiteitsattesten).

Het gemeenteraadsbesluit van 23 mei 2024 houdende retributie (vervaging retributie op conformiteitsattesten door retributie op conformiteitsonderzoeken).

Feitelijke context

Het retributiereglement op prestaties in het kader van ruimtelijke ordening, stedenbouw, huisvesting, planning, milieu en adviesverlening brandweer eindigt op 31 december 2025 en dient vernieuwd te worden.

Argumentatie

Hoofdstuk 1 - Aanvragen van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen.

Het conformiteitsattest is een officiële verklaring dat een woning of kamer voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de Vlaamse Codex Wonen. Aan de afgifte van een conformiteitsattest gaat steeds een conformiteitsonderzoek door een woningcontroleur vooraf, met bijhorende administratieve verwerking. De conformiteitsonderzoeken worden uitgevoerd door de gemeente of door de woningcontroleur van het intergemeentelijke samenwerkingsverband wonen, met als projectnaam Woonpunt DDS.

Het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek en administratieve verwerking vraagt een aanzienlijke personeelsinzet en andere kosten (onderzoek ter plaatse/vervoerskosten/administratieve kosten). De werkelijke kostprijs zal in ieder geval hoger zijn dan het maximale tarief van 200 euro. Het is aangewezen om voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsonderzoek een vergoeding vast te stellen.

De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamerwoning is dit dus een vergoeding per kamer. De gemeente mag geen vergoeding aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dit zorgt ervoor dat er bij bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd. De houder van het zakelijk recht zal dus enkel een vergoeding moeten betalen bij hercontroles en bij zijn aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest.

De gemeenteraad van 23 mei 2024 besliste tot een retributie van 90 euro voor conformiteitsonderzoeken.

Ook wie een woning verhuurt volgens het Vlaamse sociale huurstelsel (Boek 6 "Sociale Huur" van het Besluit Vlaamse Codex Wonen) kan enkel een conformiteitsattest krijgen door dat zelf aan te vragen. Daarvoor is in principe een retributie van toepassing. Het is echter wenselijk om sociale verhuur op het grondgebied van de gemeente te stimuleren als een maatregel die past in het beleid rond betaalbaar wonen. Vandaar dat dit retributiereglement een vrijstelling voorziet voor eigenaars die hun woning volgens het Vlaamse sociale huurstelsel verhuren.

Tijdens de vergadering van het college van burgemeester en schepenen van 30 september 2025 werd het retributiereglement voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek van Woonpunt DDS principieel goedgekeurd. Er werd beslist om de retributie vanaf 1 januari 2027 te verhogen naar 150 euro, vanaf 1 januari 2029 de retributie te verhogen naar 160 euro en vanaf 1 januari 2031 de retributie te verhogen naar 170 euro.

Hoofdstuk 2 - Behandelen van dossiers zoals voorzien in het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

Sinds de inwerkingtreding van de omgevingsvergunningsprocedure worden er bijkomende taken opgelegd aan het personeel. De dienst is verplicht om elke analoge aanvraag ook digitaal in te geven en alle bijhorende plannen in te scannen. Dergelijke dossiers brengen veel meer werk met zich mee voor de dienst omgeving. Voor de

optimale werking van deze dienst worden de burgers steeds aangemoedigd hun aanvraag digitaal in te dienen. Voor de architecten is het verplicht om een aanvraag tot omgevingsvergunning digitaal in te dienen.

Het is billijk dat een onderscheid wordt gemaakt in de aanvragen naargelang de moeilijkheidsgraad van het dossier en het daarbij horende te leveren werk door de administratie. Het is billijk dat de financiële last die uit dit alles voortvloeit niet volledig ten laste gelegd wordt van de gemeenschap, maar mede gedragen wordt door de belanghebbenden.

De tarieven voor dossiers binnen dit hoofdstuk zijn sinds de invoering van de omgevingsvergunning in 2018 niet gewijzigd. De bestaande forfaitaire bedragen liggen in lijn met de forfaitaire bedragen van de omliggende gemeenten. Doorgaans heffen de buurgemeenten een lager tarief inzake de stedenbouwkundige attesten aangezien dit een laagdrempelig instrument betreft. Hierdoor wordt geadviseerd om het bedrag van 100 euro te halveren tot 50 euro.

Inzake verkavelingen en meergezinswoningen liggen de bedragen die de gemeente Buggenhout heft doorgaans lager dan die in de omliggende gemeenten. Hierdoor is het aangewezen dit bedrag te verhogen tot 200 euro per woonkavel of woonentiteit. Aangetekende en gewone zendingen zijn doorheen de jaren duurder geworden waardoor het aangewezen is deze bedragen licht te verhogen.

De gemeente Buggenhout hanteerde geen retributie voor nieuwe openbare wegenis terwijl dergelijke dossiers een grote werklast met zich meebrengen. Hierdoor wordt een supplementair bedrag van 1.000 euro voorgesteld zoals in de meeste buurgemeenten wordt gehanteerd.

Hoofdstuk 3 - Afleveren van adviezen door de brandweer in het kader van de aanvraag van vergunningsplichtige handelingen.

Het advies van de brandweer dient ingewonnen te worden voor gebouwen die onderhevig zijn aan de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing (KB van 7 december 2016), de hulpverleningszone factureert hiervoor rechtstreeks aan de aanvrager.

Het is aangewezen de kosten rechtstreeks te laten dragen door de aanvrager.

Deze retributie werd reeds voorzien in vorige retributiebesluiten. Aangezien de factuur rechtstreeks wordt bezorgd aan de aanvrager wordt geadviseerd dit deel van de retributie te behouden.

Hoofdstuk 4 - Afleveren van adviezen door het Vlaams expertisecentrum toegankelijkheid (Inter) in het kader van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid voor publiek toegankelijke gebouwen.

Sinds 1 maart 2010 geldt de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor Toegankelijkheid. De verordening geldt bij nieuwbouw, verbouwingen of uitbreidingen van gebouwen die publiek toegankelijk zijn (bijvoorbeeld winkels, banken, overheidsgebouwen). Dit is gespecialiseerde materie waardoor het aangewezen is dit te laten toetsen door een onafhankelijk adviesbureau zijnde het extern verzelfstandigd Vlaams expertisecentrum toegankelijkheid (Inter).

Het is aangewezen de kosten rechtstreeks te laten dragen door de aanvrager.

Deze retributie werd reeds voorzien in vorige retributiebesluiten. Aangezien de factuur rechtstreeks wordt bezorgd aan de aanvrager wordt geadviseerd dit deel van de retributie te behouden.

Gelet op de huidige financiële toestand van het lokaal bestuur is het noodzakelijk om de gemeentelijke dienstverlening op een duurzame en kostendekkende manier te organiseren. Het reglement draagt bij aan een evenwichtige balans tussen maatschappelijke ondersteuning en budgettaire haalbaarheid.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Met 15 stemmen voor (T. Bogaerts, G. Hermans, W. Mommaers, D. Boeykens, S. Bogaerts, M. Van Malderen, P. Claeys, J. Jacobs, F. Suys, J. Stevens, R. De Maeyer, B. Van den Broeck, J.-P. Willems, T. Van Gucht, L. Guns) en 6 onthoudingen (S. Creyelman, S. Buys, A. Crick, T. Geernaert, M. De Wit, P. Van Zand).

BESLUIT:

Artikel 1. Er wordt voor een termijn startend van 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 een gemeentelijke retributie ingesteld op prestaties in het kader van ruimtelijke ordening, stedenbouw, milieu en huisvesting.

Hoofdstuk 1 - Aanvragen van een conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamerwoningen.

Art. 2. Er 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.

Art. 3. Er wordt een vergoeding gevraagd voor conformiteitsonderzoeken in volgende gevallen:

- Een eerste conformiteitsonderzoek 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
- Elk onderzoek, dat volgt op het eerste 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
- Een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen
- 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.

Art. 4. De retributie is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de zelfstandige woningen en kamerwoningen. De retributie is niet verschuldigd voor het onderzoek in een woning die de houder van het zakelijk recht sociaal verhuurt, of zal verhuren als de woning op het moment van de aanvraag niet verhuurd is.

Art. 5. Het bedrag van de retributie bedraagt 90,00 euro tot en met 31 december 2026.

- Vanaf 1 januari 2027 wordt deze retributie verhoogd naar 150 euro.
- Vanaf 1 januari 2029 wordt deze retributie verhoogd naar 160 euro.
- Vanaf 1 januari 2031 wordt deze retributie verhoogd naar 170 euro.

Hoofdstuk 2 – Behandelen van dossiers zoals voorzien in het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

Art. 6. Het tarief van de retributie wordt vastgesteld als volgt:

Forfaitaire bedragen:

Type	Bedrag
Aanvraag omgevingsvergunning – vereenvoudigde procedure	50,00 euro
Aanvraag omgevingsvergunning – gewone procedure	100,00 euro
Melding	50,00 euro
Aanvraag stedenbouwkundig attest	50,00 euro
Aanvraag planologisch attest	1000,00 euro
Aanvraag projectvergadering	150,00 euro

Supplementen die worden aangerekend bovenop de forfaitaire bedragen:

Type	Bedrag
Aanvraag voor het verkavelen van gronden	200,00 euro per woonkavel
Aanvraag voor meergezinswoning	200,00 euro per woonentiteit
Aanvraag voor het bijstellen van een verkaveling	100,00 euro
Aanvraag die nieuwe openbare wegenis omvat (geen beperkte verbreding en/of bijkomende uitrusting van bestaande wegenis)	1000,00 euro
Digitaliseren van een analoge aanvraag	50,00 euro
Wijzigingsverzoek in toepassing van artikel 30 van het OVD	50,00 euro
Openbaar onderzoek, vraag standpunten burenen, individuele kennisgeving, etc. – Gewone zending – Aangetekende zending	5,00 euro per brief 10,00 euro per brief
Publicatie in dag- of weekblad of andere (bv. Belgisch Staatsblad)	De gemaakte kosten
Organisatie van een (verplichte) informatievergadering	150,00 euro
Aanvraag met project-MER (milieueffectrapportage)	500,00 euro
Aanvraag met OVR (omgevingsveiligheidsrapportage)	500,00 euro
Aanvraag met MOBBER (mobiliteitseffectenrapportage)	500,00 euro
Aanvraag met passende beoordeling	500,00 euro

Indien de vergunning door de fout van het gemeentebestuur stilzwijgend geweigerd wordt, zal de retributie terugbetaald worden.

Art. 7. De volgende aanvragen zijn vrijgesteld van deze belasting: aanvragen in verband met de installatie van een grondwaterpomp.

Art. 8. De retributie is verschuldigd door de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) die de aanvraag doet of de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) die de exploitatie uitbaat.

Art. 9. De retributie zal aangerekend worden per factuur bij de aanvraag en telkens wanneer dit vereist is tijdens een procedure.

Art. 10. De retributie is te betalen binnen de 30 dagen na de verzending van de uitnodiging tot betaling.

Hoofdstuk 3 - Afleveren van adviezen door de brandweer in het kader van de aanvraag van vergunningsplichtige handelingen.

Art. 11. Er wordt door de hulpverleningszone een retributie aangerekend voor prestaties in het kader van adviesaanvragen voor vergunningsplichtige handelingen. Het bedrag dat door de zone aan de gemeente in dit kader wordt aangerekend, is het bedrag van de retributie.

Art 12. De retributie is verschuldigd door de natuurlijke- of rechtspersoon die de omgevingsvergunning aanvraagt.

Art. 13. De retributie moet binnen de dertig dagen na de verzending van de factuur via overschrijving betaald worden.

Hoofdstuk 4 - Afleveren van adviezen door het Vlaams expertisecentrum toegankelijkheid (Inter) in het kader van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid voor publiek toegankelijke gebouwen.

Art. 14. Er wordt door het Vlaams expertisecentrum toegankelijkheid (Inter) een kost aangerekend voor het advies in het kader van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid voor publiek toegankelijke gebouwen. Het bedrag dat door het Vlaams expertisecentrum toegankelijkheid (Inter) aan de gemeente in dit kader wordt aangerekend, is het bedrag van de retributie.

Art 15. De retributie is verschuldigd door de natuurlijke- of rechtspersoon die de omgevingsvergunning aanvraagt.

Art. 16. De retributie moet binnen de dertig dagen na de verzending van de factuur via overschrijving betaald worden.

Hoofdstuk 5 - Algemene bepalingen

Art. 17. Bij gebrek aan betaling in der minne zal de retributie in voorkomend geval ingevorderd volgens de modaliteiten van artikel 177, 2^o van het decreet over het lokaal bestuur. In geval van betwistingen zijn de rechtbanken van Dendermonde bevoegd.

Art. 18. Deze verordening wordt op de gemeentelijke website bekendgemaakt.

Namens de gemeenteraad,

Op last
W. Vermeiren
algemeen directeur

T. Bogaerts
voorzitter

Voor eensluidend afschrift,
Buggenhout, 1 december 2025

W. Vermeiren
algemeen directeur

T. Bogaerts
voorzitter