



BESLUIT
GEMEENTERAAD
DONDERDAG 26 NOVEMBER 2020

Aanwezig: Lieven Vernailen, voorzitter
Jo Fonck, burgemeester
Jan De Nul, Marnick Vaeyens, Yves De Smet, Alberic Sergooris,
Andy Depetter, Sofie Renders, schepenen
Marleen Van der Hoeven, Kristof Slagmulder, Simonne De Leeuw,
Christel De Bruecker, Geert Van Schelvergem, Ingrid Temmerman,
Geert Van Cauter, Joris Vercammen, Greta Verhoeven,
Hedwig Jacobs, Linda Van de Perre, Jan Vanbegin,
Okitokandjo Chancelvie, Sofie Depuydt, Johan Duyck,
Geert De Cock, Shahla Bagheri, Inge Ranschaert, raadsleden
Jimmy Geeraerts, algemeen directeur

Verontschuldigd/Afwezig: Danny Bourgeois, raadslid

Openbare zitting

21. Goedkeuring belastingreglement op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest

Motivering

Aanleiding

Het recht op een behoorlijke huisvesting is een basisrecht voor iedereen.

Dit impliceert dat ieders woning

- o van goede kwaliteit is
- o in een behoorlijke woonomgeving ligt
- o tegen een betaalbare prijs ter beschikking gesteld wordt.

Elke gemeente heeft de opdracht om te waken over de woonkwaliteit. Hiertoe heeft de Vlaamse Codex Wonen een aantal minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vastgelegd.

Het conformiteitsattest draagt er toe bij dat verhuurde en te huur aangeboden woningen ten minste voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Het is een kwaliteitslabel dat de verhuurder kan voorleggen aan de huurder bij de start van de huurovereenkomst. Met de invoering van een conformiteitsattest kunnen we als lokaal bestuur

proactief optreden op het vlak van woningkwaliteit en de strijd tegen huisjesmelkers opvoeren. Het is een signaal aan de burgers: hun welzijn en woonsituatie zijn voor ons bestuur belangrijk.

Argumentatie

Om de woonkwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren en om dit te kunnen handhaven, kiest het lokaal bestuur Denderleeuw ervoor om een conformiteitsattest verplicht te maken voor alle wooneenheden die verhuurd worden op haar grondgebied. Door het conformiteitsattest gefaseerd verplicht te maken voor alle verhuringen op grondgebied Denderleeuw, is het lokaal bestuur er zeker van dat na bepaalde tijd de woonkwaliteit van het woningpatrimonium kwalitatief in orde is.

Om deze actie uit te voeren, dienen er 4 reglementen opgesteld te worden.

- Een **verordening** verplicht conformiteitsattest bepaalt dat de woning conform moet zijn bij aanvang van het huurcontract.
Om het haalbaar en overzichtelijk te houden wordt gekozen voor een combinatie van nieuwe inhuurnemingen of tehuurstellingen en bouwjaar van de woningen. Men start met de oudste woningen, men kan veronderstellen dat deze op vlak van woonkwaliteit de meeste problemen zouden kunnen vertonen.
- In sommige gevallen is het wenselijk de **geldigheidsduur** van het conformiteitsattest te **beperken**.
Bij bepaalde gebreken kan immers verwacht worden dat de woning geen 10 jaar aan de woningkwaliteitsvereisten zal voldoen, terwijl er wel een conformiteitsattest voor die periode wordt afgeleverd (vb bij vochtproblemen). Door de geldigheidsduur te beperken in de tijd, is de eigenaar genoodzaakt zijn pand in goede staat te onderhouden en verbeteringswerken door te voeren.
- Binnen de regelgeving bedraagt de maximale kostprijs die kan aangerekend worden voor het behandelen van een aanvraag van een CA €90 per onderzoek.
Aan het uitvoeren van woningonderzoeken is een kost verbonden. Een deel van de kosten kan verhaald worden op de eigenaars middels een **retributie**.
Een aanvraag conformiteitsattest zal resulteren in een weigering of het afleveren van een conformiteitsattest.
- De gemeente wil de woningkwaliteit op de private huurmarkt verbeteren. Eigenaar-verhuurders die geen geldig conformiteitsbewijs hebben, zullen **belast** worden. Woningen die niet voldoen aan de minimale veiligheids- en comforteisen maken dat hun bewoners zijn gehuisvest in slechte omstandigheden. Dat heeft een negatieve invloed op hun welzijn. Mensen van wie het welzijn onder druk komt, hebben meer gezondheidsproblemen en hebben vaker nood aan begeleiding, ook van gemeentelijke diensten.
Met het verplicht conformiteitsattest willen we de eigenaar-verhuurder aanzetten de huurwoning in orde te brengen met de minimale veiligheid- en gezondheidsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Aan de invoering van het verplicht conformiteitsattest gaat een periode vooraf, waarbinnen huiseigenaars vrijwillig én gratis een conformiteitsattest kunnen aanvragen; en waarbinnen volop wordt ingezet op communicatie en sensibilisering van eigenaars.

De bestaande initiatiefrechten van huurder, eigenaar of burgemeester om op elk moment een woningonderzoek aan te vragen blijven onverminderd bestaan.

Dit reglement behandelt het luik van de invoering van een belasting voor eigenaren/verhuurders die niet beschikken over een geldig conformiteitsbewijs, hoewel ze hiertoe volgens de

desbetreffende verordening zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 november 2020 verplicht zijn.

Regelgeving

Bevoegdheid

Grondwet artikel 41, 162 en 170 § 4

Decreet Lokaal bestuur, artikel 40 en 41

Juridische grond

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.1-7 en 3.9.

Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 3.4-10

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit

Besluit van de gemeenteraad van 26 oktober 2017 betreffende de retributie op invorderingskosten van (niet-)fiscale ontvangsten

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende het invoeren van het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende de retributie op het behandelen van een aanvraag van een conformiteitsattest

Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 betreffende de beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest

Financiële gevolgen

De ontvangsten van de belasting op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest zijn voorzien in de MJP 2020-2025 met budgetleutel BI 002000 AR 7379000 A10000 Opmaak van een woningkwaliteitsreglement met conformiteitsattesten om proactief op te treden en de strijd tegen huisjesmelkers op te voeren.

Stemming

14 ja-stemmen (Lieven Vernailen, Jo Fonck, Jan De Nul, Marnick Vaeyens, Yves De Smet, Alberic Sergooris, Andy Depetter, Sofie Renders, Marleen Van der Hoeven, Simonne De Leeuw, Okitokandjo Chancelvie, Sofie Depuydt, Geert De Cock, Inge Ranschaert)

12 nee-stemmen (Kristof Slagmulder, Christel De Bruecker, Geert Van Schelvergem, Ingrid Temmerman, Geert Van Cauter, Joris Vercammen, Greta Verhoeven, Hedwig Jacobs, Linda Van de Perre, Jan Vanbegin, Johan Duyck, Shahla Bagheri)

Besluit

Artikel 1 **Betalingstermijn en belastbare grondslag**

Er wordt voor de jaren 2022 tot en met 2025 een belasting gevestigd op woningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest, overeenkomstig de verordening verplicht conformiteitsattest voor woningen die verhuurd of te huur gesteld worden.

De belasting is voor het eerst verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de woning na het verstrijken van een termijn van 12 maanden die ingaat de dag waarop de verhuurder moest beschikken over een geldig conformiteitsattest overeenkomstig de verordening verplicht conformiteitsattest voor woningen die verhuurd of te huur gesteld worden.

Zolang de woning niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, blijft de belasting verschuldigd.

Artikel 2 Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw;
2. beveiligde zending: één van de hierna volgende betekeniswijzen: a) een aangetekend schrijven; b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
3. conformiteitsattest: een document uitgereikt door de burgemeester dat stelt dat de huurwoning op dat moment voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode;
4. kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
5. woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
6. zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.

Artikel 3 Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de huurwoning die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest na het verstrijken van een termijn van 12 maanden die ingaat de dag waarop de verhuurder moest beschikken over een geldig conformiteitsattest overeenkomstig de verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

Artikel 4 Tarief

De belasting bedraagt:

- 1.500 euro per wooneenheid na het verstrijken van een termijn van 12 maanden.
- 3.000 euro per wooneenheid indien voor de woning geen geldig conformiteitsattest voorligt na een termijn van 24 maanden
- 6.000 euro per wooneenheid indien voor de woning geen geldig conformiteitsattest voorligt na een termijn van 36 maanden

Artikel 5 Invordering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 6 Betalingstermijn

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 7 Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar tegen de aanslag indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk gebeuren, met redenen omkleed zijn, gedagtekend en ondertekend door de belastingplichtige of diens vertegenwoordiger. Het moet overhandigd of per post verzonden worden. De bezwaartermijn bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Een ontvangstbewijs wordt afgeleverd. Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

Artikel 8 Inwerkingtreding en bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2022 en zal bekend gemaakt worden volgens de bepalingen van art. 285 en 286 van het decreet Lokaal bestuur (publicatie lijst, besluit en inhoud op webtoepassing).

De toezichthoudende overheid zal in kennis worden gesteld volgens de bepalingen van art. 330 van het decreet Lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad,

Jimmy Geeraerts
algemeen directeur

Lieven Vernailen
voorzitter

Voor eensluidend afschrift:

Jimmy Geeraerts

Lieven Vernailen

algemeen directeur



voorzitter