

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN MAANDAG 21 DECEMBER 2020

Aanwezig: Paul Carteus, voorzitter.

Luc Dupont, burgemeester.

Joris Vandenhoutte, Jan Foulon, Ignace Michaux, Brigitte Vanhoutte, Aaron Demeulemeester, Wim Vandeveld, schepenen.

Yves Deworm, Gunther Deriemaker, Pol Kerckhove, Diederik Van Hamme, Tom Deputter, Björn Bordon, Koen Haelters, Jean-Pierre Stockman, Patrice Dutranoit, David Vandekerkhove, Faiza El Ghouch, Eva Lamon, Eugénie Carrez, Rossana Khoshaba, Sylvie Van Overmeeren, Jo Cornelus, Leonard Verstichel, Guillaume Devos, Lech Schelfout, Youssef Elidrissi, raadsleden.

Linda Vandekerkhove, algemeen directeur

Verontschuldigd: Fatima Hbili, raadslid

### **Belasting op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest voor nieuwe inhuurnames vanaf 01 januari 2021. Beslissing.**

#### **Bevoegdheid/rechtsgrond**

- De Grondwet, artikel 170, § 4.
- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikelen 40 en 41, 14°.
- Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure provincie- en gemeentebelastingen.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking.
- Het ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.
- De gemeentelijke verordening van 31 augustus 2020 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest.

#### **Relevante documenten**

- Nota aan de Gemeenteraad van Andrée De Bruycker, huisvestingsambtenaar, d.d. 02 december 2020 in verband met het invoeren van het belastingreglement voor het niet hebben van een conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen vanaf 01 januari 2021.
- Verslag lokaal woonoverleg van 01 juli 2020.

#### **Feiten/context/motivering**

In de Stad Ronse is het conformiteitsattest verplicht voor huurwoningen die gebruikt worden als hoofdverblijfplaats. De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd volgens ouderdom bij de gemeentelijke verordening verplicht conformiteitsattest van 31 augustus 2020. Het conformiteitsattest bevestigt dat de verhuurde woning voldoet aan de basisvereisten van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting volgens de Vlaamse Wooncode (vanaf 01 januari 2021 de Vlaamse Codex Wonen).

Bij woningen waarvoor het verplicht conformiteitsattest ontbreekt, rijzen ernstige vragen of ze voldoen aan de minimale verplichtingen veiligheids- en kwaliteitseisen. Woningen die daaraan niet voldoen, 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.

Bovendien is het voor huurders moeilijk om de woning te laten herstellen tijdens een lopend huurcontract. Zij kunnen weliswaar bij de burgemeester klacht neerleggen en de procedure voor woningkwaliteitsbewaking opstarten die vastgelegd is in de Vlaamse Wooncode. Deze procedure is echter lang en omslachtig en moet gevoerd worden tijdens de bewoning, net als de uit te voeren herstellingen, wat niet gunstig is voor het wooncomfort.

Het verplicht conformiteitsattest heeft als doel woningkwaliteitsproblemen en procedures te voorkomen. Het niet naleven van deze preventieve maatregel brengt het welzijn van de huurder in het gedrang en leidt tot extra taken voor de lokale overheid, wat een belasting rechtvaardigt.

## **Voordracht**

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 23 november 2020.

**Besluit: Met algemene stemmen :**

### **Artikel 1:**

De Gemeenteraad keurt het reglement belasting op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 als volgt goed :

### **Belasting op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest voor nieuwe inhuurnames vanaf 01 januari 2021**

#### **Belastbaar voorwerp of belastbaar feit**

##### **Artikel 1:**

§1. Er wordt voor de jaren 2021 tot en met 2025 een belasting gevestigd op woningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest, overeenkomstig de verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de woning na het verstrijken van een termijn van 6 maanden die ingaat de dag waarop de verhuurder moest beschikken over een geldig conformiteitsattest overeenkomstig de verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

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

#### **Definities**

##### **Artikel 2:**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse;
- 2° beveiligde zending: één van de hierna volgende betekeningwijzen:
  - a) een aangetekend schrijven
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
- 3° conformiteitsattest: een officieel document dat vaststelt dat de woning 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.

### **Belastingsschuldige**

#### **Artikel 3:**

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de woning die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest na het verstrijken van een termijn van 6 maanden die ingaat de dag waarop de verhuurder moest beschikken over een geldig conformiteitsattest overeenkomstig de verordening verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.

### **Tarief van de belasting**

#### **Artikel 4:**

De belasting bedraagt:

- 1.000 euro per woning  
Indien voor de woning geen geldig conformiteitsattest voorligt na een termijn van 12 maanden, dan bedraagt de belasting:
- 1.500 euro per woning  
Indien voor de woning geen geldig conformiteitsattest voorligt na een termijn van 24 maanden, dan bedraagt de belasting:
- 2.000 euro per woning.

Zolang de woning niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, blijft de belasting van 2.000 euro per woning jaarlijks verschuldigd.

### **Inkohiering**

#### **Artikel 5:**

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

### **Betalingstermijn**

#### **Artikel 6:**

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

### **Bezwaar**

#### **Artikel 7:**

§1. De belastingsschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

### **Inwerkingtreding**

#### **Artikel 8:**

Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2021.

### **Afhandeling**

#### **Artikel 9:**

Het dossier zal verder afgehandeld worden zoals voorzien in het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Namens de raad:

Algemeen directeur  
get. Linda Vandekerkhove

Voorzitter  
get. Paul Carteus

Voor de Algemeen Directeur  
De gemachtigde ambtenaar

Voor eensluidend uittreksel:



Linda Vandekerkhove  
Algemeen directeur

Paul Carteus  
Voorzitter

**Danny De Brakeleer**

Afdelingshoofd Wonen en Werken