

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN MAANDAG 19 DECEMBER 2022

- Aanwezig: Diederik Van Hamme, voorzitter gemeenteraad.
Ignace Michaux, Brigitte Vanhoutte, Aaron Demeulemeester, Jan Foulon,
Joris Vandenhoutte, Wim Vandeveldde, schepenen.
Gunther Deriemaker, Pol Kerckhove, Tom Deputter, Björn Bordon, Jean-Pierre Stockman,
Patrice Dutranoit, David Vandekerkhove, Eva Lamon, Rossana Khoshaba,
Sylvie Van Overmeeren, Jo Cornelus, Leo Verstichel, Guillaume Devos, Lech Schelfout,
Youssef Elidrissi, Dominique Opsomer, Safia Marzouki, Christine Soudan, Kevin Onyn,
Erik Verdonckt, Jean-François Vanovermeire, raadsleden.
Julien Vandenhoutte, algemeen directeur
- Verontschuldigd: Faïza El Ghouch, raadslid

Wonen en omgeving

Belasting op het verplicht conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2021.

Aanpassing.

Bevoegdheid/rechtsgrond

- De Grondwet, artikel 170, § 4.
- Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikelen 40 en 41, 2°;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, zoals laatst gewijzigd
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van 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 gemeenteraadsbeslissing van 21 december 2020 houdende goedkeuring van de belasting op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest voor nieuwe inhuurnames vanaf 01 januari 2021.
- De aangepaste gemeentelijke verordening van 19 december 2022 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest.

Relevante documenten

- Nota aan de gemeenteraad van Andrée De Bruycker, huisvestingsambtenaar, d.d. 1 december 2022 in verband met de aanpassing van het belastingreglement inzake het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest;
- Aangepaste verordening in verband met het verplicht invoeren van een conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2021.

Feiten/context/motivering

Tijdens de gemeenteraadszitting van 31 augustus 2020 is de verordening in verband met het verplicht invoeren van een conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2021 goedgekeurd. De keuze is toen gemaakt om het kunnen voorleggen van dat attest gefaseerd in te voeren.

In de stad Ronse is het conformiteitsattest verplicht voor huurwoningen die gebruikt worden als hoofdverblijfplaats. De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd volgen 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 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 Codex Wonen. 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.

Op datum van vandaag is deze verordening van kracht met daaraan gekoppeld een belastingreglement. Omwille dat aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de verordening inzake het verplicht hebben van een conformiteitsattest voor nieuwe inhuurnames vanaf 1 januari 2021 aan te passen dient het belastingreglement dat betrekking heeft op deze verordening ook aangepast te worden als deze verordening door de gemeenteraad wordt goedgekeurd.

BESLIST:

Stemresultaat: Met algemene stemmen

Enig artikel:

Het reglement belasting op het verplicht conformiteitsattest voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2021 goed te keuren als volgt:

Belastbaar voorwerp of belastbaar feit

Artikel 1:

§1. Er wordt voor de jaren 2023 tot en met 2033 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 betekeniswijzen:

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 kookegelegenheid 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.

Belastingenschuldige

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 belastingenschuldige 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 1 januari 2023.

De gemeenteraadsbeslissing van 21 december 2020 houdende goedkeuring van de belasting op het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest voor nieuwe inhuurnames vanaf 01 januari 2021 wordt opgeheven vanaf 1 januari 2023.

Afhandeling

Artikel 9:

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

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur

Voorzitter

Julien Vandenhoucke

Diederik Van Hamme