

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van dinsdag 15 december 2020

Aanwezig: Eddy Moens, voorzitter.

Eddy Bevers, burgemeester.

Georges Meeus, Marc De Laet, Griet Reyntiens, Kevin Eraerts, Michel Eraerts, Anita Moens, Thierry Serrien, Serkan Bozyigit, Nick Boeykens, Daniel De Maeyer, Carine Praet, Jeroen De Jonghe, Alain Aelbrecht, Solange Cluydts, Véronique De Wever, Robbe Carleer, Jeroen Van Santvoort, Hilde Van Dyck, Nelleke Van de Ven, Gert Boey, Anthony Vanoverschelde, raadsleden.

Luc Spiessens, Ronald Somers, Murat Oner, Maaïke Bradt, Ilse Lenvain, Bavo Anciaux, schepenen.

Dirk Blommaert, algemeen directeur

9 Belasting voor het niet aanvragen van een conformiteitsattest (CA) voor een woning of kamer

Aanleiding

Met ingang van 1 januari 2021 treedt de gemeentelijke verordening voor de verplichting van een conformiteitsattest voor woningen en kamers in werking. In dit reglement is opgenomen in artikel 4 dat er een belasting wordt ingevoerd voor het niet aanvragen van een conformiteitsattest (CA) voor een woning of kamer.

Juridische grond, toepasselijke regelgeving

- De Grondwet, artikel 170 §4;
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3 en 41, 14°; zoals gewijzigd door het Decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van art. 41 van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, wat de verfijning van de belastingbevoegdheid van de gemeenteraad betreft;
- Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit;
- Het Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- Het Decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen houdende de Vlaamse Wooncode;
- Het Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en latere wijzigingen;
- Gelet op het besluit van 24 mei 2019 van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking;

- Gelet op het besluit van 25 september 2020 van de Vlaamse Regering tot de uitvoering van de Vlaamse Codex wonen 2021;
- Het Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1;
- Op voorstel van college van burgemeester en schepenen.

Feiten, context en argumentatie

Overwegende het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 die de gemeente aanduidt als coördinator, regisseur van het lokale woonbeleid.

Overwegende dat de Vlaamse Codex Wonen in artikel 1.5 als missie stelt dat 'Iedereen recht heeft op menswaardig wonen'; dat daartoe de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs moet worden bevorderd.

Overwegende dat de Vlaamse Codex Wonen de mogelijkheid stelt aan de gemeenteraad bij artikel 3.2 om het conformiteitsattest bij verordening verplicht te stellen.

Overwegende dat een conformiteitsattest wordt afgeleverd door de burgemeester als het goed conform is met de vereisten en normen, vastgesteld in artikel 3.1, §1, §2 en §3, eerste en tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het vermeldt ook de toegestane maximale woningbezetting.

Overwegende dat de gemeente Willebroek erop wil toezien dat alle huurwoningen van de private huurmarkt op haar grondgebied voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen.

Overwegende dat het toezicht op het naleven van een gemeentelijke verordening conformiteitsattesten effectief zal leiden tot een algemene verbetering van het verhuurde woningpatrimonium en extra inspanningen vraagt van de lokale overheid.

Overwegende dat het belasten van een verhuurde woning zonder conformiteitsattest een extra stimulans kan zijn die verhuurders aanzet de nodige inspanningen te leveren om enkel conforme woningen te verhuren.

De financiële toestand van de gemeente rechtvaardigt het heffen van deze belasting.

Financiële weerslag

De belastingen zijn opgenomen in het meerjarenplan om aan de voorwaarden tot het bereiken van het financieel evenwicht te voldoen zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen.

Besluit:

Voor de fractie sp.a stemmen tegen: Georges Meeus, Marc De Laet, Griet Reyntiens, Anita Moens, Serkan Bozyigit, Nick Boeykens, Robbe Carleer, Jeroen Van Santvoort

Voor de fractie N-VA stemmen voor: Eddy Bevers, Eddy Moens, Michel Eeraerts, Daniel De Maeyer, Carine Praet, Jeroen De Jonghe, Alain Aelbrecht, Solange Cluydts, Luc Spiessens, Ronald Somers, Ilse Lenvain

Voor de fractie CD&V stemmen voor: Hilde Van Dyck, Gert Boey, Murat Oner, Maaïke Bradt

Voor de fractie Onafhankelijk raadslid 1 onthouden zich: Kevin Eeraerts

Voor de fractie Groen stemmen tegen: Nelleke Van de Ven, Anthony Vanoverschelde, Thierry Serrien

Voor de fractie Onafhankelijk raadslid 2 onthouden zich: Véronique De Wever

Voor de fractie Open VLD stemmen voor: Bavo Anciaux

Artikel 1: Belasting

Er wordt voor een periode aanvang nemend op 1 januari 2021 en eindigend op 31 december 2025 een gemeentebelasting gevestigd op woningen en kamers waarvoor niet tijdig een conformiteitsattest werd aangevraagd overeenkomstig de verordening conformiteitsattesten.

Artikel 2: Begripsomschrijving

Voor de toepassing van dit reglement worden onder meer volgende begrippen gebruikt:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad belast wordt met het beheer van de afgeleverde conformiteitsattest op het grondgebied.

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek.

3° beveiligde zending: een (elektronisch) aangetekende zending of een afgifte tegen ontvangstbewijs.

4° 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 Codex Wonen.

5° gemeentelijk ambtenaar: de ambtenaar of medewerker die met toepassing van de regels, vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen binnen zijn ambtsgebied belast is met de opdrachten inzake woningkwaliteitsbewaking.

6° een volledige renovatienota bestaat uit:

- een gedetailleerd overzicht van de werken met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht
- een gedetailleerd bestek van een aannemer
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

7° zelfstandige woning: een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid.

8° kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten.

9° zakelijk recht: de volle eigendom; het recht van opstal of van erfpacht; het vruchtgebruik.

Artikel 3: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de belastingplichtige met het zakelijk recht over een huurwoning die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest zoals vermeld in art 2,4°.

Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingsschuld.

§2. Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college mee te delen:

- Naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht;
- Datum van de overdracht van het zakelijk recht;
- Naam en standplaats van de notaris;
- Nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd. Van zodra de overdracht van het zakelijk recht gemeld wordt aan het college, wordt de overdrager van het zakelijk recht niet meer beschouwd als belastingplichtige en dit vanaf het moment van overdracht, maar is de overdrager een administratieve geldboete van 300,00 euro verschuldigd omwille van de laattijdige melding van de overdracht van het zakelijk recht.

Artikel 4: Tarief van de belasting

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde na het niet aanvragen van een conformiteitsattest na het verstrijken van 3 maanden, te rekenen vanaf de aangetekende brief van de gemeente waarin werd vast gesteld dat de woning of kamer niet beschikt over een geldig conformiteitsattest.

§2. Het conformiteitsattest moet aangevraagd worden met een daartoe bedoelt aanvraagformulier met de nodige bewijzen. Deze aanvraag kan op papier of digitaal ingediend worden.

§3. De belasting wordt vastgesteld op 500,00 euro per woongelegenheden en is ondeelbaar.

Artikel 5: Vaststelling

§1. De vaststelling van het verhuren van een woongelegenheden zonder conformiteitsattest gebeurt aan de hand van gemotiveerde aangetekende brief. Deze wordt betekend per beveiligde zending, die geadresseerd wordt aan de ons gekende woonplaats of aan de ons gekende maatschappelijke zetel.

§2. De gemotiveerde aangetekende brief vermeldt minimum:

- de identificatiegegevens van de woning en/of het gebouw: het adres, de kadastrale ligging en de kadastrale omschrijving;
- het vermoedelijke bouwjaar van het gebouw waartoe de woongelegenheden behoort;
- de naam van de ambtenaar van de administratie die de vaststellingen heeft gedaan en het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve overheid waartoe hij/zij behoort;
- andere elementen waaruit kan blijken dat er verhuring is.

Artikel 6: Beroep

Betwistingen van de verplichting van een conformiteitsattest voor de woning.

§1. De zakelijk gerechtigde kan binnen 30 dagen na betekening van de gemotiveerde brief een beroepschrift indienen bij het college. De gemeente registreert elk inkomend beroepschrift in de inventaris en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

§2. De gemeente toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van het reglement;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn rechtsgeldige vertegenwoordiger;
- het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de gemotiveerde brief en de woning of kamer waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten, met dien verstande dat de vaststelling betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als advocaat van de zakelijke gerechtigde.

De indiener dient bij het beroepschrift de overtuigingsstukken te voegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§4. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van de huurwoningen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De gemeente geeft de houder van het zakelijk recht binnen de 90 dagen na ontvangst van het bezwaar kennis van haar beslissing daaromtrent. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het bezwaar geacht te zijn aanvaard.

Als de gemeente het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een vaststelling dat de woning een conformiteitsattest nodig heeft.

Artikel 7: Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt ten laatste 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 8: Betalingstermijn

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 9: Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgende de modaliteiten vervat in het gelijknamige decreet van 30 mei 2008 en haar aanpassingen.

Artikel 10: Bekendmaking

Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

get. Dirk Blommaert
Algemeen Directeur

get. Eddy Moens
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
woensdag 16 december 2020



Handtekening CA-medewerker

Gemachtigd bij besluit burgemeester d.d. 22 januari 2019



