



Uittreksel uit het register der beraadslagingen
van de GEMEENTERAAD

Zitting van 26 oktober 2021

Aanwezig: Jan Van de Velde, Voorzitter;
Tom De Vries, Burgemeester;
Eddy Soetewey, Ellen Brits, Sven Van Gysel, Steven
Mattheus, Anne Troch, Schepenen;
Anja Roofthoof, Eddy Landuydt, Chris Ceuppens,
Evelyn Ibie, Aline Jacobs, Stefan Van den Wijngaert, Bert
De Ridder, Dorien Deckers, Matti De Laet, Peter
Jansegers, Kristel Groeninckx, An Vermant, Tom
Caluwaerts, Raadsleden;
Chris De Clerck, Vertrouwenspersoon Eddy Landuydt;
Ann Van Hoeck, Algemeen Directeur wvd.

Verontschuldigd: Kelly Breugelmans, Raadslid
Afwezig:

Betreft: Belastingreglement op het ontbreken van een geldig CA - aanpassing 2021 -

DE GEMEENTERAAD,

Bevoegdheid

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad;

Juridische achtergrond

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

Gelet op de omzendbrief KB ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid;

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (inzonderheid boek 3 en artikel 3.2);

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;

Gelet op het Ministerieel besluit van 17 februari 2020: Goedkeuring IVLW Rivierenland;

Gelet op het gemeentelijk reglement-retributie administratieve documenten en administratieve prestaties, jaar 2020-2025 van 16 december 2019,

Gelet op collegebesluit van 24 april 2018 houdende de aanstelling van de wooncontroleurs van Igean;

Wijzigings-, opheffings- en intrekkingbepalingen

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2015 houdende de Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 8 september 2020 houdende het reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 7 januari 2020 houdende de goedkeuring reglement-belasting op het ontbreken van een conformiteitsattest 2020-2025;

Motivering

Overwegende dat de woonkwaliteit van de huurders van de gemeente bewaakt moet worden;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente Niel;

Overwegende dat er tot op heden nog geen kohier is uitvoerbaar verklaard door het schepencollege voor de gemeentebelasting op het ontbreken van een conformiteitsattest;

Overwegende dat het lokaal bestuur deelneemt aan de Intergemeentelijke Vereniging Lokaal Woonbeleid, IVLW Rivierenland. Tijdens de zitting van 2 juli 2019 heeft de gemeenteraad het subsidiedossier goedgekeurd, waardoor de gemeente akkoord is gegaan met het verderzetten van de werking van de IVLW en het uitvoeren van de verplichte en aanvullende activiteiten, zoals vermeld in het BVR lokaal woonbeleid van 16 november 2018. Door het onderschrijven van het subsidiedossier engageert de gemeente zich ervoor minstens volgende activiteiten uit te voeren:

- Verplichte activiteit 2_3: een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium
- Aanvullende activiteit 2_2: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties
- Aanvullende activiteit 2_3: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijk conformiteitsattesten opvolgen
- Eigen voorstel: Een handhavend en sanctionerend woningkwaliteitsbeleid.

Overwegende dat het lokaal bestuur het belang van een goede woningkwaliteit in woningen of kamers die te huur worden aangeboden of verhuurd worden aan natuurlijke personen vooropstelt. Deze woningen of kamers op het grondgebied moeten voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Het lokaal bestuur wenst de lopende acties hierrond verder te zetten. De gemeente koos tijdens de gemeenteraad van 23 juni 2015 ervoor een verplichting op het conformiteitsattest in te voeren voor private huurwoningen. Na een intergemeentelijke evaluatie van de verordening tijdens de stuurgroep en huisvestingsambtenarenoverleg is er beslist het reglement aan te passen.

Overwegende dat de verplichting van het conformiteitsattest gefaseerd ingevoerd is op basis van het afsluiten van een nieuw huurcontract en de ouderdom van de woning of kamer. De oudste woningen (50 jaar en ouder) werden eerst (2015-2019) gecontroleerd. Begin 2020 werd er overgeschakeld naar woningen van 40 jaar en ouder. Na evaluatie is er gekozen om de huidige fase in de verordening (woningen van 40 jaar en ouder) te verlengen tot en met 2025. Daarnaast zullen woningen van 20 jaar en jonger vrijgesteld worden van de verplichting. De huidige energetische en bouwnormen zorgen ervoor dat deze woningen van behoorlijke kwaliteit zijn;

Overwegende dat er in de verordening die ter goedkeuring voorligt, ook de geldigheidsduur van het conformiteitsattest aangepast wordt. De geldigheidsduur wordt bepaald aan de hand van het aantal gebreken op het technisch verslag. De gebreken worden ondergebracht in 3 categorieën in het technische verslag van Wonen-Vlaanderen:

- gebreken in categorie 1 zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of de potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken,
- gebreken in categorie 2 zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning,
- gebreken in categorie 3 zijn ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waar de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Overwegende dat het nieuwe technische verslag van Wonen-Vlaanderen in voege gaat op 1.01.2021 en geeft de woningonderzoeker meer vrijheid om in te spelen op de specifieke problemen in de (huur)woning.

In de verordening wordt er, om de geldigheidsduur van een conformiteitsattest te bepalen, gewerkt met 2 termijnen: 5 en 10 jaar.

- Voor de woningen die minder dan of gelijk aan 4 gebreken vertonen in categorie 1, wordt een conformiteitsattest van 10 jaar afgeleverd.
- De woningen met meer dan 4 gebreken (en minder dan 7 gebreken) in categorie 1, maar niet ongeschikt of onbewoonbaar zijn (geen gebreken in categorie 2 of 3), krijgen een conformiteitsattest van 5 jaar.

Overwegende de conformiteit van de woningen wordt vastgesteld door bevoegde personen (woningcontroleurs), aangeduid door de burgemeester, in het daartoe bestemde aanstellingsbesluit;

Overwegende dat de kostprijs van het conformiteitsattest wordt bepaald in het gemeentelijk retributiereglement.;

Overwegende dat om de verplichting meer draagkracht te geven, de gemeenteraad op 7/01/2020 het belastingreglement op het niet hebben van een conformiteitsattest heeft goedgekeurd. De zakelijk gerechtigde die het nalaten een conformiteitsattest aan te vragen of het nalaten hun woning in orde te brengen met de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen, worden belast. Het belastingreglement wordt ook opnieuw voorgelegd aan de gemeenteraad, aangezien het dient aangepast te worden aan de nieuwe fasering opgenomen in de verordening conformiteitsattesten;

Overwegende dat de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten besproken werd op de bijeenkomsten van het beheerscomité IVLW Rivierenland van 28.04.2020 en 15.09.2020;

Overwegende dat de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten besproken werd op het huisvestingsambtenarenoverleg IVLW Rivierenland van 23.01.2020, 23.04.2020, 11.06.2020 en 14.09.2020;

Voordracht en slot

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen d.d. 12 oktober 2021;

BESLIST MET:

éénparigheid van stemmen

Art. 1 Belasting

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woning of kamers die te huur worden aangeboden of verhuurd worden aan natuurlijke personen en die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest, overeenkomstig de verordening conformiteitsattesten en het reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd door de houder van het zakelijk recht:

- die nalaat een aanvraagformulier in te dienen zoals bedoeld in art. 2 §2 van het reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest en evenmin een betwisting ingediend heeft in uitvoering van art. 3 van voormeld reglement, en dit na het verstrijken van de voorziene termijn van 60 dagen;
- Die na een termijn van 6 maanden na het eerste woningonderzoek van de daartoe bevoegde woningcontroleur nog altijd niet beschikt over een geldig conformiteitsattest

In geval van mede-eigendom zijn de alle zakelijk gerechtigden elk hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het onroerend goed is opgenomen in het register ter controle van conformiteitsattesten. Tevens moet hij de gemeente in kennis stellen van de eigendomsoverdracht, met de contactgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde binnen de 14 dagen na het verlijden van de notariële akte. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de datum van de overdracht wordt gevestigd.

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

Art. 2 Begripsomschrijving:

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

1° aanpassing: de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden en personen met een handicap;

2° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad belast wordt met het beheer van de gemeentelijke inventaris

3° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen

4° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

5° conformiteitsattest: een document uitgereikt door de burgemeester dat stelt dat de woning of kamer op dat moment voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen;

6° gemeentelijk ambtenaar of technisch medewerker IGEAN: 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 woonkwaliteitsbewaking;

7° kamer: een woning waarvoor de sanitaire en/of de kookgelegenheid voorzien is in gemeenschappelijke ruimten van het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt

8° onbewoonbare woning: een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of een gezondheidsrisico inhouden;

9° ongeschikte woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen;

10° renovatie: de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;

11° verbetering: de uitvoering van beperkte ingrepen van een woning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid, de energie-efficiëntie of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke woonomgeving;

12° woning: Een woning is een onroerend goed of deel ervan dat bestemd is voor de huisvesting van een gezin. Een gezin bestaat uit minstens één (dit is alleenwonende) of meerdere natuurlijke personen, al dan niet met elkaar verwant, die gewoonlijk in de woning verblijven en er wonen en leven, ongeacht of ze er gedomicilieerd zijn of niet.

Art. 3 Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van de woning of kamer die te huur worden aangeboden of verhuurd worden aan natuurlijke personen die:

- nalaat een aanvraagformulier in te dienen zoals bedoeld in art. 2 §1 en §2 van het reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest en evenmin een bezwaarschrift ingediend heeft in uitvoering van art. 3 van voormeld reglement, en dit na het verstrijken van de voorziene termijn van 60 dagen;
- nalaat uitvoering te geven aan het eerste woningonderzoek van de daartoe bevoegde woningcontroleur en dit na het verstrijken van een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf voormeld woningonderzoek en niet beschikt over een geldig conformiteitsattest zoals vermeld in art 2 §1 van het reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest.

Art. 4 Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt: € 4500 per woning

§2. De belasting wordt vermeerderd met 100% per bijkomende termijn van 12 maanden dat de houder van het zakelijk recht niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, zoals vermeld in art. 1 §2, met een maximale vermeerdering van 400%.

§3. Het aantal termijnen dat de houder van het zakelijk recht niet beschikt over een geldig conformiteitsattest wordt herberekend bij volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijk gerechtigde volgende rechtspersonen of natuurlijke personen betreffen:

- 1° de vennootschappen waarin de voormalige zakelijk gerechtigde van de woning of een gebouw rechtstreeks of onrechtstreeks participeren voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- 2° bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

§4. De bedragen vermeld in §1 van dit artikel worden jaarlijks aangepast door middel van een index met een vaste coëfficiënt van 1,5%. Het bedrag zal na indexering worden afgerond naar de hogere euro.

Art. 5 Vrijstelling

§1. Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden bij de administratie via het daartoe bestemde aanvraagformulier. De aanvraag voor een vrijstelling van de heffing moet worden ingediend via beveiligde zending uiterlijk tot het einde van de termijn waarbinnen een bezwaar tegen de belasting kan worden ingediend, zoals bepaald in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen. Voor de volgende jaren dient de aanvraag telkens, per beveiligde zending te worden ingediend voor het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum, aangezien anders de eventuele vrijstelling pas kan ingaan na de inventarisatiedatum. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken

van een vrijstelling zoals beschreven in art. 5 §2 dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§ 2. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° Vrijstelling voor nieuwe zakelijk gerechtigde.

De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning wordt vrijgesteld van belasting. Deze vrijstelling geldt voor een periode van één aanslagjaar na de datum van het verlijden van de notariële akte van overdracht van het zakelijke recht.

Deze vrijstelling geldt echter niet bij overdracht aan vennootschappen of natuurlijke personen waarin de vroegere of nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechtsreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap.

2° Vrijstelling voor renovatiewerken.

Er wordt voor een periode van één aanslagjaar een vrijstelling gegeven voor de zakelijk gerechtigde die de aankomende renovatie van de belaste woning of kamer bewijst.

Beide onderstaande voorwaarden dienen voldaan te zijn om van deze vrijstelling te kunnen genieten:

1. De zakelijk gerechtigde vraagt een conformiteitsattest aan binnen een termijn van 60 dagen, te rekenen vanaf de datum van de beveiligde zending zoals bedoeld in art. 2 §2 van het reglement op het aanvragen van een conformiteitsattest
2. De zakelijk gerechtigde gaat binnen een termijn van 6 maanden na het woningonderzoek het engagement aan om de voorgebrachte tekortkomingen vastgesteld door de woningcontroleur op te lossen.

De zakelijk gerechtigde bewijst dit engagement door:

- ofwel gedateerde, goedgekeurde en door alle partijen gehandtekende offertes, aannemingsovereenkomsten, verkoopovereenkomsten of orderbevestigingen voor te brengen die betrekking hebben op de tekortkomingen vastgesteld door de woningcontroleur voor een totaal bedrag van minstens 5.000,00 EUR (incl. BTW).
- Ofwel aankoopfacturen van materiaal voor te brengen die betrekking hebben op de tekortkomingen vastgesteld door de woningcontroleur van een totaal aankoopbedrag van minstens 5.000,00 EUR (incl. BTW).

Indien de renovatiewerken vergunningsplichtig zijn, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Ingeval de voorgenomen renovatiewerken niet worden uitgevoerd vervalt deze vrijstelling.

3° Vrijstelling wegens vernieling of beschadiging door een plotse ramp.

De belastingplichtige wordt van belasting vrijgesteld indien de woning en/of het gebouw ernstig vernield of beschadigd is ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van maximum 3 opeenvolgende aanslagjaren vanaf de datum van de ramp. Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de belastingplichtige en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, bv. brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm,...

4° Vrijstelling wegens verzegeling of expertise.

De belastingplichtige wordt van belasting vrijgesteld indien de woning en/of het gebouw onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure.

Deze vrijstelling kan worden aangevraagd bij de aanvang van de onmogelijkheid tot effectief gebruik en geldt tot één aanslagjaar na het einde van die onmogelijkheid.

5° Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen erkend als monument

De belastingplichtig wordt van belasting vrijgesteld indien een attest wordt voorgelegd van de cel Erfgoed waaruit blijkt dat ofwel een restauratiepremie werd aangevraagd voor de renovatie van een woning en/of gebouw dat beschermd is als monument krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten ofwel waaruit blijkt dat er een haalbaarheidsonderzoek loopt voor een renovatieproject en dit vanaf het eerste aanslagjaar dat de belasting zou verschuldigd zijn. De vrijstelling geldt tot de goedkeuring van de premie of het renovatieproject. Aansluitend kan de belastingplichtige, indien van toepassing, vrijstelling 2° aanvragen.

6° De onmogelijkheid om de belaste toestand te verhelpen of te beëindigen

Onmogelijkheid om de belaste toestand te verhelpen of te beëindigen ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend – de belastingplichtige dient jaarlijks overtuigende bewijsstukken in te dienen.

Art. 6 Inkohiering

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

Art. 7 Inwerkingtreding

Dit 'Belastingreglement op het ontbreken van een geldig conformiteitsattest (aanpassing 2021) – aanslagjaar 2021-2025' treedt in werking na de goedkeuring door de gemeenteraad én na de goedkeuring door de Vlaamse minister van Wonen van de 'gemeentelijke verordening conformiteitsattesten (aanpassing 2021)'.

Gelijktijdig wordt de gemeenteraadsbeslissing van 7 januari 2020 houdende 'Goedkeuring reglement-belasting op het ontbreken van een conformiteitsattest aanslagjaar 2020-2025' opgeheven.

Namens de Gemeenteraad:

Handtekening(en)