

# GEMEENTERAAD

## Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad Zitting van 26 november 2020

Aanwezig:	Alain Pardaen	burgemeester
	Marianne Corre	voorzitter
	Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katharine Claus, Piet Van Heddeghem, Herman Strobbe, Lieve De Gelder	schepenen
	Albert De Geyter, Annelien Van Der Gucht, Bram De Winne, Claudine De Pauw, Freija Colpaert, Herman Maudens, Hilde Anneessens, Ira Lina Piscador, Jan Tondeleir, Johan D'Hauwe, Karel Van Imschoot, Kathy Mercie-Mertens, Leentje Grillaert, Mieke De Roeve, Paul Lauwers, Peter Blancquaert, Sabas Moschidis, Sofie Wijmeersch, Tony Van Heuverswyn, Wouter Bracke	raadsleden
	Pieter Orbie	algemeen directeur
Verontschuldigd:		
Afwezig:	Walter Govaert	raadslid

### OPENBARE ZITTING

<b>Verordening verplichting conformiteitsattest</b>
---

#### DE RAAD

- Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40;
- Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, de artikels 6 t/m 11, 15, 20, 20bis en 20ter;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013, artikels 3 t/m 10;
- Gelet op het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012, artikel 4;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;
- Gelet op het decreet houdende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 en latere wijzigingen;
- Gelet op de principiële goedkeuring van het reglement en bijhorende belastingsreglement door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 november 2020;
- Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid;

- Overwegende het optimalisatiedecreet van 20 maart 2019 betreffende woningkwaliteitsbewaking.
- Overwegende het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woonkwaliteitsbewaking;
- Overwegende de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Overwegende dat het optimalisatiedecreet en het besluit in werking treden vanaf 1 januari 2021.

#### Stemming

voor:	25	Alain Pardaen, Marianne Gorre, Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katharine Claus, Piet Van Heddeghem, Herman Strobbe, Lieve De Gelder, Albert De Geyter, Annelien Van Der Gucht, Bram De Winne, Claudine De Pauw, Freija Colpaert, Herman Maudens, Ira Lina Piscador, Jan Tondeleir, Johan D'Hauwe, Karel Van Imschoot, Leentje Grillaert, Mieke De Roeve, Paul Lauwers, Peter Blancquaert, Sabas Moschidis, Sofie Wijmeersch, Tony Van Heuverswyn
tegen:	0	
onthouding:	3	Hilde Anneessens, Kathy Mercie-Mertens, Wouter Bracke

BESLUIT:

#### **Hoofdstuk 1: Verordening verplicht conformiteitsattest**

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

Voor elke zelfstandige en niet-zelfstandige woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Deze verplichting geldt vanaf 01 juni 2019 voor alle nieuwe huurcontracten van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen die ouder zijn dan 1946 (eerste ingebruikname in 1945 of vroeger).

Deze verplichting geldt vanaf 01 januari 2024 voor alle nieuwe huurcontracten van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen die ouder zijn dan 1962 (eerste ingebruikname 1961).

Deze verplichting geldt vanaf 01 maart 2021 voor alle nieuwe huurcontracten van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen in huur genomen door het Sociaal Verhuurkantoor Laarne-Wetteren-Wichelen.

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

De aanvraag van een conformiteitsattest moet gebeuren volgens de voorschriften zoals beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende het optimalisatiedecreet en met het desbetreffende aanvraagformulier ter beschikking gesteld

door het lokaal bestuur. Bij de aanvraag moet een bewijs van betaling van de kostprijs gevoegd worden behalve in de gevallen dat het gratis is.

De behandeling van de aanvraag kan pas gebeuren nadat het dossier volledig werd verklaard. De datum van het volledig verklaren van het dossier telt als aanvangsdatum voor de te doorlopen procedure.

### **Artikel 3: geldigheidsduur**

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest is standaard 10 jaar. Afhankelijk van de vastgestelde gebreken in het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek wordt een conformiteitsattest afgeleverd voor een kortere duur.

Indien uit het technisch verslag blijkt dat er melding werd gemaakt van de problematiek vocht voorkomend in één of meer van de hieronder opgesomde categorieën dan wordt er een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van 3 jaar afgeleverd. Concreet gaat het over de volgende categorieën:

- 101: dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – insijpelend vocht en/of
- 111: buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - opstijgend vocht / doorslaand vocht en/of
- 131: onderste (draag)vloer(en) - vochtschade en/of
- 141: kelder(s) - vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig en/of
- 151: binnenwanden - opstijgend vocht

### **Artikel 4: kostprijs**

§1 Het lokaal bestuur rekent voor aanvragen vanaf 01 januari 2021 volgende tarieven aan:

- Voor die gevallen waar een conformiteitsattest, als gevolg van deze verordening, verplicht is 90 euro. Voor het opheffen van een bestaand besluit wordt het tarief van 90 euro gehanteerd.
- Voor die gevallen waar een conformiteitsattest niet verplicht is 45 euro.
- Voor de aanvragen die kaderen binnen de inhuurneming van een woning door het Sociaal Verhuurkantoor gratis – dit ter ondersteuning van het uitbreiden van het bestaande sociaal huuraanbod op het grondgebied.
- Voor de conformiteitsattesten uitgereikt na een waarschuwingsperiode, opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen: gratis

§2 De aanvraag vervalt als de toegang tot de woning binnen zestig dagen na de aanvraag tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk op de hoogte gebracht van het verval van zijn aanvraag.

§3 Indien de eigenaar voor hetzelfde pand een aanvraag wenst te doen wordt dit als nieuwe aanvraag behandeld en dient er 45 of 90 euro te worden betaald, afhankelijk van de aard van de aanvraag (verplicht of niet verplicht).

### **Artikel 5: inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en de Vlaamse minister van wonen.

Voor Laarne: bij de inwerkingtreding van deze verordening vervangt dit besluit de voorgaande gemeenteraadsbesluiten van GR 28.02.2019 wonen – goedkeuring invoeren

verplicht conformiteitsattest en verordening en GR 05.09.2019 wonen – goedkeuring aanpassing verordening en belasting conformiteitsattest. De aangegane diensten- en samenwerkingsovereenkomst met Goed Wonen blijft evenwel behouden.

Voor Wetteren: bij de inwerkingtreding van deze verordening vervangt dit besluit de voorgaande gemeenteraadsbesluiten van GR 26.02.2019 verordening voor conformiteitsattesten en bijhorend belastingreglement op het niet hebben van een conformiteitsattest en GR 29.08.2019 aanpassing verordening voor conformiteitsattesten en bijhorend belastingreglement op het niet hebben van een conformiteitsattest.

Voor Wichelen: bij de inwerkingtreding van deze verordening vervangt dit besluit de voorgaande gemeenteraadsbesluiten van GR 27.02.2019 goedkeuring verordening verplicht conformiteitsattest voor Laarne, Wetteren en Wichelen en GR 04.09.2019 aanpassing verordening en belasting conformiteitsattest.

#### **Artikel 6: kennisgeving toezicht**

Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

### **Hoofdstuk 2: Belasting op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest voor Laarne, Wetteren en Wichelen**

#### **Artikel 7: belasting**

§1. Er wordt voor de jaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de zelfstandige en niet-zelfstandige woningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest in de gevallen dat dit volgens deze verordening verplicht is.

Voor die panden waar er tijdig een verplicht conformiteitsattest werd aangevraagd maar beroep aantekenden bij Wonen-Vlaanderen tegen de weigering van het conformiteitsattest dient de beslissing van Wonen-Vlaanderen te worden afgewacht alvorens een belasting te innen. Indien blijkt dat er vanuit Wonen-Vlaanderen ook geen conformiteitsattest kan worden afgeleverd is de belasting sowieso verschuldigd.

Voor Wetteren geldt dat woningen die op de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaarheid staan en die onderworpen zijn aan het reglement van 17 december 2019 over de belasting op ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen komen niet in aanmerking voor deze belasting. Laarne en Wichelen beschikken niet over een gemeentelijke inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaarheid, bijgevolg is dit hier niet van toepassing.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd door de eigenaar/verhuurder na het verstrijken van een termijn van 6 maanden nadat er een nieuwe inschrijving in het bevolkingsregister/vreemdelingeregister is opgenomen.

§3. De belasting is hoofdelijk en ondeelbaar verschuldigd.

## **Artikel 8: belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de eigenaar/verhuurder van de zelfstandige en niet-zelfstandige woning die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest zoals vermeld in artikel 1.

## **Artikel 9: tarief**

De basisbelasting bedraagt 500 euro per zelfstandige en niet-zelfstandige woning. Indien de eigenaar/verhuurder na een periode van zes maanden niet beschikt over een geldig conformiteitsattest (in die gevallen waar het verplicht is) zoals vermeld in artikel 7§1, dan wordt de basisbelasting van 500 euro geheven. Per periode van 12 maanden dat er geen geldig conformiteitsattest is (in die gevallen waar het verplicht is) wordt de belasting berekend met de formule  $X+1$  waarbij  $X$  gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden zonder geldig conformiteitsattest. Het uitgangspunt voor het berekenen van elke nieuwe periode van 12 maanden is steeds de datum van inschrijving in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister.

## **Artikel 10: inkohiering**

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

## **Artikel 11: betalingstermijn**

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

## **Artikel 12: bezwaar**

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

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

## **Artikel 13:**

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9 bis van het wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Namens de gemeenteraad,

de algemeen directeur,  
P. Orbie

de voorzitter  
M. Gorré

Voor eensluidend afschrift,

de algemeen directeur,  
P. Orbie

de burgemeester,  
A. Pardaen