

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN**  
**DE GEMEENTERAAD**  
**VAN 23 SEPTEMBER 2021**

**Aanwezig :**

Kim Van Kerckhoven, voorzitter gemeenteraad

Jeroen Baert, burgemeester

Tom Dewandelaere, Francisco Sanchez, Sven Cools, Abdel El-hajoutti, Inge De Ridder, schepenen

Anita Ceulemans, Patrick Marnef, Hans Verreyt, Andy Janssens, Ann De Smedt, Eddy Van Der Taelen,

Yani Brems, Tibo Roekaerts, Fatiha Haouat, Johan Van Limbergen, Carla Herremans, Martha Somers,

Heidi Verhoeven, Jeanne Carron, Kris De Keninck, raadsleden

Lize Van Dijck, waarnemend algemeen directeur

**Verontschuldigd :**

Peter De Ridder, Nourdine Elkaouakibi, Pascale De Boeck, raadsleden

Christel Struyf, Sarah Boddaert, waarnemend algemeen directeur

In openbare zitting vergaderd,

**DIENST FINANCIËN - BEL 2 - BELASTINGREGLEMENT OP HET NIET BESCHIKKEN OVER EEN GELDIG  
CONFORMITEITSATTEST - AANSLAGJAAR 2021 - 2026 WIJZIGING (GR/2021/156)**

**Voorgeschiedenis**

De gemeenteraad besliste in zitting van 27/05/2010 toe te treden tot de interlokale vereniging lokaal woonbeleid Zuid, IVLW Zuid.

De gemeenteraad keurde in zitting van 16/06/2013 het gemeentelijk woonbeleidsplan 2013-2019 goed.

In 2014 werd IVLW Zuid opgesplitst in twee regio's: IVLW Zuidrand en IVLW Rivierenland.

De gemeenteraad keurde in zitting van 17/10/2013 de verlengingsaanvraag van IVLW Rivierenland goed en besliste hiermee verder deel te nemen aan de vereniging.

De gemeenteraad keurde in zitting van 19/03/2015 de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten goed.

De gemeentelijke verordening van 19/03/2015 van de gemeenteraad van Boom houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30/06/2015.

Op 24/12/2015 werd het ministerieel besluit van 30/06/2015 tot goedkeuring van de verordening van 19/03/2015 van de gemeenteraad van Boom houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

De gemeenteraad keurde in zitting van 17/11/2016 de verlengingsaanvraag van IVLW Rivierenland goed en besliste hiermee verder deel te nemen aan de vereniging.

De toekenning van een subsidie aan het project Wonen in Rivierenland werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 03/04/2017.

In het activiteitschema van IVLW Rivierenland voor de periode van 01.05.2017-30.04.2018 werden onder de rubriek 4 "Ondersteunen van de private huurmarkt" volgende acties opgenomen:

Actie 4.2: De gemeente stelt een verordening vast waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties en past de verordening toe. De verordening wordt geëvalueerd.

Actie 4.4: de huisvestingsambtenaar schrijft de eigenaars aan van elke huurwoning die onder de verordening valt met de vraag het conformiteitsattest aan te vragen.

Actie 4.9: Onderzoek naar de invoer van een sanctie voor het niet hebben van een conformiteitsattest.

Tijdens de bijeenkomst van de huisvestingsambtenaren van IVLW Zuidrand en IVLW Rivierenland van 05/10/2017 werd de verordening conformiteitsattesten geëvalueerd en werd het voorstel besproken voor het invoeren van een sanctie voor het niet hebben van een conformiteitsattest.

Tijdens de stuurgroep van IVLW Rivierenland van 25/10/2017 werd de verordening conformiteitsattesten geëvalueerd en werd het voorstel besproken voor het invoeren van een sanctie voor het niet hebben van een conformiteitsattest.

In gemeenteraadszitting van 21/12/2017 werd het belastingreglement op huurwoningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest ingevoerd en gestemd voor een periode aanvang nemend op 01/01/2018 en eindigend op 31/12/2019.

In gemeenteraadszitting van 19/12/2019 werd het belastingreglement op huurwoningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest herstemd voor een periode aanvang nemend op 01/01/2020 en eindigend op 31/12/2026.

In gemeenteraadszitting van 25/02/2021 werd het lopende belastingreglement op huurwoningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest opgeheven en een gewijzigd reglement gestemd voor een periode aanvang nemend op 01/03/2021 en eindigend op 31/12/2026.

### **Feiten en context**

Omwille van de financiële toestand van de gemeente is het noodzakelijk belastingen te heffen en retributies te vorderen ter recuperatie van gemaakte kosten.

De Vlaamse wooncode is per 01/01/2021 De Vlaamse codex wonen geworden. Naar aanleiding van deze wijziging geeft de huisvestingsambtenaar op advies van de expert wonen Igean aan dat de termijn waarop de belasting voor het eerst is verschuldigd in het belastingreglement op huurwoningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest dient aangepast te worden als volgt:

De belasting is voor het eerst verschuldigd door de eigenaar/verhuurder:

- 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 bezwaarschrift ingediend heeft in uitvoering van art. 3 van voormeld reglement, en dit na het verstrijken van de voorziene termijn van 60 dagen;
- die 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.

Het Ministerieel besluit d.d. 03/06/2021 tot goedkeuring van de verordening van 25 februari 2021 van de gemeenteraad van Boom houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest geeft aan dat de term "eigenaar/verhuurder", zoals gebruikt in artikel 1 van het ter goedkeuring voorgelegde

reglement, onvoldoende duidelijk is alsook dat de term “wooneenheid”, zoals gebruikt in het ter goedkeuring voorgelegde reglement, nergens in voormelde reglement wordt gedefinieerd, de gewestelijke regelgeving is in deze context van toepassing op woningen en het gebruik van de term “woning” is bij uitstek geschikt voor gebruik in de gemeentelijke regelgeving.

Het Ministerieel besluit geeft aan dat de verordening van de gemeenteraad van de gemeente Boom van 25 februari 2021 houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest, wordt goedgekeurd op voorwaarde dat:

1. de term “eigenaar/verhuurder” wordt vervangen door een eenduidige term zoals “verhuurder”, “eigenaar” of “eigenaar en verhuurder”;
2. de term “wooneenheid” wordt gewijzigd naar “woning”;
3. een aangepast reglement wordt voorgelegd.

In collegezitting van 06/09/2021 werd beslist om het belastingreglement op huurwoningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest naar de gemeenteraad te zenden met voorstel om het lopende reglement op te heffen en een gewijzigd reglement te stemmen aanvang nemend op 01/10/2021 en eindigend op 31/12/2026 en dit met volgende wijziging:

- de term “eigenaar/verhuurder” wordt vervangen door **eigenaar en verhuurder**
- de term wooneenheid wordt vervangen door **woning**

### Juridische gronden

- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 – Toegang tot bestuursdocumenten, art. II.26 tot en met II.51
- Het decreet van 6 juli 2001, houdende de intergemeentelijke samenwerking
- Het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016, houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid
- Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020
- Vlaamse Codex wonen van 2021 (inzonderheid boek 3 en artikel 3.2)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Ministerieel besluit van 17 februari 2020: Goedkeuring IVLW Zuidrand 2/IVLW Zuidrand 1/ IVLW Rivierenland
- Omzendbrief ABB2019/2 van 15/02/2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit

### Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

## **Besluit**

### **Art. 1:**

§1. Het belastingreglement op huurwoningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest gestemd op 25/02/2021 wordt opgeheven en er wordt voor een periode aanvang nemend op 01/10/2021 en eindigend op 31/12/2026 een gemeentebelasting gevestigd op huurwoningen 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 eigenaar en verhuurder:

- 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 bezwaarschrift ingediend heeft in uitvoering van art. 3 van voormeld reglement, en dit na het verstrijken van de voorziene termijn van 60 dagen;
- die 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.

Zolang de huurwoning niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, blijft de heffing 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 hierna volgende betekeningswijzen:

1. een aangetekend schrijven;
2. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

5° 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 Wooncode;

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 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 aansluitend bij het gebouw waarvan de woning 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 Wooncode;

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: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

### **Art. 3: Belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de eigenaar en verhuurder van de huurwoning die 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:

- € 500 per woning

Indien de eigenaar en verhuurder na een periode van twaalf maanden niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, zoals vermeld in art. 1 §2, dan bedraagt de belasting:

- € 1.000 per woning

Indien de eigenaar en verhuurder na een vierentwintig maanden niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, zoals vermeld in art. 1 §2, dan bedraagt de belasting:

- €1.500 per woning

### **Art. 5: Inkohiering**

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

### **Art. 6: Betalingstermijn**

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

### **Art. 7: Bezwaar**

De belastingschuldige 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 terzake gebeurt volgende de modaliteiten vervat in het gelijknamige decreet van 30/05/2008 en haar aanpassingen.

### **Art. 8: openbaar onderzoek**

indien geen bezwaren worden ingediend gedurende het openbaar onderzoek, dan zal deze belastingverordening als definitief aanzien, aan de hogere overheid worden toegezonden in toepassing van de regels over het bestuurlijk toezicht.

Aldus gedaan in zitting datum voormeld

De waarnemend algemeen directeur,  
Lize Van Dijck

De voorzitter gemeenteraad,  
Kim Van Kerckhoven

Voor éénsluidend afschrift,  
Boom, 1 oktober 2021

De waarnemend algemeen directeur,

De voorzitter gemeenteraad,

Lize Van Dijck

Kim Van Kerckhoven