

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 27 juni 2024

Aanwezig: Aurélie Willaerts, voorzitter van de raad
Jurgen Bauwens, burgemeester
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Yari Van Kaer, Tom Baert, schepenen
Rik Daelman, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De Maere, Bart
Waterschoot, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Annelies Fierens, Luc Maes,
Steven Van Oost, Gustaaf De Beule, Kim Lambrechts, raadsleden
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: Dominique Roelandt, Sofie Rupus, raadsleden

Afwezig: -

OPENBARE ZITTING

Financiën : Aanpassing belastingreglement op de administratieve prestaties door de gemeentelijke dienst grondgebiedzaken

Toelichting

Om te weten of een woning voldoet aan de minimale eisen voor woningkwaliteit, is een onderzoek van de woning nodig. De gemeente voert een conformiteitsonderzoek uit als de verhuurder een conformiteitsattest vraagt, als een bewoner signaleert dat zijn woning niet in orde is of op eigen initiatief. Het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek en administratieve verwerking vraagt een aanzienlijke personeelsinzet, vervoers- en administratieve kosten.

Volgens artikel 3 §2 van het belastingreglement op de administratieve prestaties door de gemeentelijke dienst grondgebiedzaken van 29 februari 2024 is er een belasting verschuldigd voor de aanvraag van conformiteitsattesten voor woningen in uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen en het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen dd. 12/07/2013. Deze belasting bedraagt:

*90,00 euro voor een zelfstandige woning

*90,00 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15,00 euro per kamer met een maximum van 1775 euro per gebouw

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 kunnen gemeenten vanaf 1 juni 2024 een vergoeding vragen voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Het is niet langer toegelaten een belasting aan te rekenen voor de aanvraag of de aflevering van conformiteitsattesten. De Vlaamse regering trekt in haar besluit van 8 december 2023 het maximale bedrag dat de gemeente mag aanrekenen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken op tot de werkelijke kostprijs, met een maximum van 200 euro. Dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden en voor de eerste maal op 1 januari 2025.

Gemeenten dienen hun gemeentelijke reglement dat de vergoeding voor het conformiteitsattest regelt, aan te passen tegen 1 juni 2024, zo niet kan er geen vergoeding meer gevraagd worden.

De gemeente mag volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 niet langer een vergoeding aanrekenen voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dit zorgt ervoor dat er voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

De houder van het zakelijk recht zal dus enkel een vergoeding moeten betalen bij hercontroles en bij zijn aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest in zoverre het conformiteitsonderzoek ook effectief wordt uitgevoerd.

De vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag.

Voor een kamerwoning is dit dus een vergoeding per kamer.

Daarom worden de bepalingen over de aanvraag van conformiteitsattesten in artikel 3 §2 en de vrijstellingen in artikel 5 f. van het belastingreglement op de administratieve prestaties door de gemeentelijke dienst grondgebiedzaken aangepast en wordt de belasting met ingang van 1 juni 2024 geheven voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Het belastingtarief blijft ongewijzigd.

Juridisch kader en motivering

De Vlaamse Codex Wonen van 2021;

De artikels 3.3, 3.6, 3.7, 3.8, 3.10, 3.12 en 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen en de artikels 5 tot en met 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen dd. 12/07/2013 ;

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid - goedgekeurd op 08/12/2023.

Het gemeenteraadsbesluit van 29 februari 2024 houdende aanpassing van het belastingreglement op de administratieve prestaties door de gemeentelijke dienst grondgebiedzaken;

Omwille van de duidelijkheid voor de burger worden alle belastingen voor administratieve prestaties door de gemeentelijke dienst grondgebiedzaken gebundeld in een apart belastingreglement;

Artikel 170 §4 van de Grondwet;

Artikelen 7 tot 9 van de Programmawet van 20 juli 2006;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en de gemeentebelastingen;

Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 met betrekking tot het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en de gemeentebelastingen;

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;

Het Decreet Lokaal Bestuur;

Besluit

Art. 1 : Vanaf 01/07/2024 artikel 3 §2. van het belastingreglement op de administratieve prestaties door de gemeentelijke dienst grondgebiedzaken te wijzigen als volgt :

"Art.3 : Het bedrag van de belasting wordt als volgt bepaald :...

§ 2.voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek, op verzoek, dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen :

*90,00 euro voor een zelfstandige woning

*90,00 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15,00 euro per kamer met een maximum van 1775 euro per gebouw

De belasting is verschuldigd in volgende gevallen :

- In kader van de procedure van het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen

- In kader van een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen

- In kader van een melding van herstel in de waarschuwingsprocedure als vermeld in artikel 3.10, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen

De belasting moet worden betaald bij de aanvraag van het conformiteitsonderzoek. Indien het conformiteitsonderzoek niet kan doorgaan wordt de belasting terugbetaald."

Art. 2 : Vanaf 01/07/2024 artikel 5 f. van het belastingreglement op de administratieve prestaties door de gemeentelijke dienst grondgebiedzaken te wijzigen als volgt :

"Art. 5 : Vrijstellingen : ...

f. het conformiteitsonderzoek is vrijgesteld van de belasting vermeld in §2 van dit reglement :

- voor woningen die de woonmaatschappij uit de private markt in huur neemt.

- voor woningen waarbij een conformiteitsattest wordt afgeleverd na een renovatiebegeleiding door een partner van de gemeente (bv. steunpunt duurzaam wonen en bouwen, Woonwijzer Waasland ...)

- wanneer het conformiteitsattest afgeleverd wordt in het kader van een sensibiliseringsactie opgezet volgens een door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd protocol waarbij de verhuurder en/of eigenaar van conforme woningen beloond wordt.

- wanneer het conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd na melding als vermeld in artikel 3.10 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen

- wanneer het conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen"

Art. 3 : De bepalingen van Artikel 3 §2. en Artikel 5 f. van het belastingreglement op de administratieve prestaties door de gemeentelijke dienst grondgebiedzaken zoals aangepast bij gemeenteraadsbesluit van 29 februari 2024 op te heffen met ingang van 1 juli 2024 en te vervangen door de bepalingen opgenomen in Art.1 en Art.2 van huidig besluit

De overige bepalingen van het belastingreglement op de administratieve prestaties door de gemeentelijke dienst grondgebiedzaken zoals aangepast bij gemeenteraadsbesluit van 29 februari 2024 blijven ongewijzigd van kracht

Art. 4 : Dit besluit zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van artikelen 285 tot en met 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
(get.) Aurélie Willaerts.

Voor éénsluitend afschrift,
Waasmunster, 3 juli 2024

In opdracht:



De algemeen directeur,
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
Aurélie Willaerts.