
**6 2021_GR_00047 Gemeentelijk reglement verplichting conformiteitsattest
huurwoningen - Aanpassing - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Bertrand Demiddeleer, voorzitter; de heer Marc Snoeck; mevrouw Peggy Massien; mevrouw Dieuwertje Poté; de heer Christophe Merckx; de heer Johan Servé; de heer Pieter Busselot; mevrouw Anne Mattot; de heer Hedwig Van Rossem; de heer Marc Picalausa; de heer Mark Demesmaeker; de heer Wim Demuylder; de heer Marc Sluys; mevrouw Nelly Lanis; de heer Dirk Van Heymbeeck; de heer Rogier Lindemans; de heer Richard Severijns; de heer Sven Pletincx; mevrouw Amber Magnus; de heer André Gorgon; mevrouw Anke Matthys; de heer Arno Pirolo; de heer Benjamin Swalens; de heer Bram Vandenbroecke; mevrouw Eva Demesmaeker; de heer Jeroen Hofmans; de heer Louis Van Dionant; mevrouw Marijke Ceunen; de heer Pascal Saenen; de heer Yves Demanet; mevrouw Valerie Hamelryck; mevrouw Eunice Yahuma; de heer Jan De Winne, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Brigitte Moyson

Stemming

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 29 stem(men) voor: Pieter Busselot; Marijke Ceunen; Yves Demanet; Mark Demesmaeker; Eva Demesmaeker; Bertrand Demiddeleer; Wim Demuylder; Valerie Hamelryck; Jeroen Hofmans; Nelly Lanis; Rogier Lindemans; Amber Magnus; Peggy Massien; Anke Matthys; Anne Mattot; Christophe Merckx; Arno Pirolo; Sven Pletincx; Dieuwertje Poté; Johan Servé; Richard Severijns; Marc Sluys; Marc Snoeck; Benjamin Swalens; Louis Van Dionant; Dirk Van Heymbeeck; Hedwig Van Rossem; Bram Vandenbroecke; Eunice Yahuma
- 3 onthouding(en): André Gorgon; Marc Picalausa; Pascal Saenen

Beschrijving

Aanleiding en doel

Binnen het subsidiedossier van het intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS) Woonbeleid Zennevallei en de meerjarenplanning van de stad Halle, werd er vooropgesteld om het conformiteitsattest te verplichten voor huurwoningen. Er werd hiertoe een reglement opgemaakt, waarbij de verplichting gefaseerd wordt ingevoerd op basis van het bouwjaar van de huurwoning en waarbij het niet beschikken over een geldig conformiteitsattest een heffing tot gevolg kan hebben. Dit reglement werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 27 oktober 2020.

De gemeentelijke verordening houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest werd op 2 november 2020 ter goedkeuring bezorgd aan Wonen Vlaanderen. Op 25 januari 2021 werd de stad in kennis gesteld van het besluit van 25 januari 2021 van de Vlaamse minister van wonen waarbij de goedkeuring voorwaardelijk wordt gegeven mits het doorvoeren van een aantal aanpassingen.

Het aangepast reglement wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Advies en motivering

In het ministerieel besluit worden volgende voorwaarden opgelegd ter goedkeuring van de gemeentelijke verordening:

- Artikel 1, 4°, vierde en vijfde opsommingsteken ("verhuurrecht" en "recht van gebruik") worden geschrapt gezien met de toevoeging van deze termen de definitie van de houder van het zakelijk recht afwijkt van de gewestelijke definitie en dit als gevolg heeft dat de gemeente van sommige personen eist dat zij een conformiteitsattest voorleggen terwijl zij volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen conformiteitsattest kunnen bekomen
- Artikel 3, §1, tweede lid en artikel 3, §3 worden geschrapt omdat de gemeente enkel decretaal gemachtigd is om het conformiteitsattest verplicht te stellen en de geldigheidsduur ervan te bepalen. Aangelegenheden zoals vermeld in voornoemde artikels kunnen niet bij gemeentelijke verordening geregeld worden, gezien dit een gewestelijke bevoegdheid is.

Het reglement is reeds in voege op datum van de voorwaardelijke goedkeuring van de minister (25/01/2021), maar de aanpassingen dienen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad en nadien worden bezorgd aan Wonen Vlaanderen.

Juridische gronden

Vlaamse codex wonen 2021.

Ministerieel besluit van 25/01/2021 tot goedkeuring van de verordening van 27 oktober 2020 van de gemeenteraad van Halle houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest.

Besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 2020 houdende goedkeuring van het reglement tot het verplicht stellen van een conformiteitsattest voor huurwoningen.

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 februari 2021.

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsinformatie

B 4.4.2

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het aangepaste reglement inzake de verplichting van een conformiteitsattest voor huurwoningen goed.

Bijlagen

1. Reglement ter verplichting van een conformiteitsattest voor huurwoningen_aangepast (3).pdf
2. Ministerieel besluit van 25 januari 2021.pdf

Gekoppelde besluiten

- 2021_CBS_00164 - Gemeentelijk reglement verplichting conformiteitsattest huurwoningen - Aanpassing - Goedkeuring
- 2020_GR_00268 - Woonbeleid - Verplichting conformiteitsattest voor huurwoningen - Belastingreglement - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

**REGLEMENT TER VERPLICHTING VAN EEN CONFORMITEITSATTEST VOOR
HUURWONINGEN**

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

2° bevestigde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° conformiteitsattest: een officiële verklaring dat een woning (eengezinswoning, appartement, studio, kamerwoning) voldoet aan de vereisten en normen, conform artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (op basis van het technisch verslag);

4° houder van het zakelijk recht: de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die één van de volgende (zakelijke) rechten over het te onderzoeken pand heeft:

- volle eigendom,
- mede-eigendom,
- vruchtgebruiker,
- recht van opstal/erfpacht;

5° onbewoonbare woning: een woning met minstens één gebrek van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen 2021;

6° ongeschikte woning: een woning met minstens één gebrek van categorie II als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2°, of van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3° van de Vlaamse Codex Wonen 2021;

7° technisch verslag: het modelverslag, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

8° Vlaamse Codex Wonen: Vlaamse Codex Wonen van 2021;

9° woning: een goed, vermeld in artikel 1.3., §1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

Hoofdstuk 1: Toepassing van het reglement en procedure tot aanvraag & aflevering van een conformiteitsattest

Artikel 2. Toepassingsgebied

Voor elke woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van één of meer studenten moet de verhuurder een geldig conformiteitsattest kunnen voorleggen. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd

voor alle nieuwe huurovereenkomsten of verlengingen van huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2021 en gefaseerd op basis van de leeftijd van de huurwoning:

- Vanaf 1 januari 2021 voor huurwoningen van 50 jaar en ouder (bouwjaar van 1971 en ouder)
- Vanaf 1 januari 2024 voor huurwoningen van 30 jaar en ouder (bouwjaar van 1994 en ouder)
- Vanaf 1 januari 2026 voor alle huurwoningen

Artikel 3. Aanvraag en aflevering conformiteitsattest

§1. De houder van het zakelijk recht waarvan de huurwoning valt onder de verplichting van art.2 dient aan de burgemeester een conformiteitsattest aan te vragen of een geldig conformiteitsattest voor te leggen, voorafgaand aan of ten laatste 6 maanden na het ingaan van een nieuwe huurovereenkomst of verlenging van een reeds bestaande huurovereenkomst.

§2. De overdrager van het zakelijk recht op de huurwoning die valt onder de verplichting van art. 2, moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat de huurwoning moet voldoen aan de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

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 van burgemeester en schepenen 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.

Artikel 4 . Geldigheidsduur conformiteitsattest

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, zoals bepaald in het gemeentelijk reglement inzake de beperking van de geldigheidsduur van conformiteitsattesten.

Artikel 5. Kostprijs

De stad levert het conformiteitsattest voor huurwoningen gratis af.

Artikel 6. Stilzitten of weigering van conformiteitsattest door burgemeester

Bij stilzitten van de burgemeester of bij weigering van afgifte van het conformiteitsattest door de burgemeester kan de houder van het zakelijk recht zich wenden tot de gewestelijk ambtenaar, zoals opgenomen in art. 3.7., §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en art. 3.8. van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 2. Belasting op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest

Artikel 7. Belasting

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

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd door de houder van het zakelijk recht wanneer er 12 maanden na het ingaan of verlenging van de huurovereenkomst nog geen geldig conformiteitsattest werd voorgelegd, zoals omschreven in artikel 2 en artikel 3§1 van dit reglement. Zolang de huurwoning niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, blijft de heffing verschuldigd.

Artikel 8. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van de huurwoning die niet beschikt over een geldig conformiteitsattest zoals vermeld in artikel 2.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

§3. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen dat de huurwoning niet voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake conformiteitsattesten. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

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 van burgemeester en schepenen 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 het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 9. Tarief

De belasting bedraagt 500 euro per wooneenheid.

De belasting wordt verdubbeld per bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat de woning niet over een conformiteitsattest beschikt, zoals omschreven in art.7§2.

De belasting bedraagt maximaal 2000€.

Artikel 10. Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 11. Betaaltermijn

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

Artikel 12. Bezwaarprocedure

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen**Artikel 13. Inwerkingtreding**

De verordening treedt in werking na de goedkeuring van de gemeenteraad en de Vlaams minister van wonen.

Artikel 14. Bestuurlijk toezicht

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur
Jan De Winne



Voorzitter van de
Gemeenteraad
Bertrand Demiddeleer