

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 88

van **KATRIEN SCHRYVERS**

datum: 5 januari 2022

aan **BART SOMERS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, BESTUURSZAKEN, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

Gemeentelijke belasting op verhuren van woningen zonder conformiteitsattest - Regelgeving

Wie een woning verhuurt, moet ervoor zorgen dat ze voldoet aan de geldende veiligheids- en kwaliteitsnormen. Dat kan blijken uit een conformiteitsattest, dat kan worden afgeleverd door de gemeente of door Wonen-Vlaanderen na een conformiteitsonderzoek door een woningcontroleur. Het is in het belang van de huurder en de verhuurder dat er een conformiteitsattest is voor de huurwoning, maar het is decretaal niet verplicht. Via een gemeentelijk reglement kan de lokale overheid echter wel een conformiteitsattest verplichten voor het verhuren van een woning. Op een inbreuk op die gemeentelijke verplichting kan door het lokale bestuur een GAS-boete geheven worden. Om de handhavingmogelijkheden voor steden en gemeenten op het vlak van woningkwaliteitsbewaking nog te versterken, is het sinds kort mogelijk om een jaarlijks terugkerende verplichting op te leggen om het conformiteitsattest aan te vragen (art. 3.2, eerste lid, 1°, Vlaamse Codex Wonen).

Er zijn echter ook gemeenten die een belasting heffen of willen heffen op het niet beschikken over een conformiteitsattest. Recentelijk richtte het Agentschap Binnenlands Bestuur een schrijven aan alle lokale overheden met de boodschap dat dit juridisch niet correct is en dat een belasting heffen als sanctie een misbruik is van de fiscale bevoegdheid van de gemeente. Aan de gemeenten die dat wel doen, wordt dan ook met aandrang gevraagd om een einde te stellen aan die belasting.

In Mechelen werd recentelijk beslist dat er vanaf 2022 een belasting zal worden geheven op het verhuren van studentenkamers zonder uitbatingsvergunning. Die vergunning combineert de stedenbouwkundige toestand van een pand, de brandveiligheid ervan en de vereisten op basis van woonkwaliteit voor een conformiteitsattest.

1. Welke impact heeft de beoordeling van de administratie voor gemeenten die werken of in het verleden werkten met een belastingreglement op woningen die verhuurd worden zonder conformiteitsattest?
2. Heeft de minister zicht op het aantal gemeenten dat een belasting heft op het verhuren van woningen zonder conformiteitsattest?
3. In hoeverre is het toegelaten een belasting te heffen op het verhuren van studentenkamers zonder uitbatingsvergunning?
4. Heeft de minister zicht op het aantal gemeenten dat een uitbatingsvergunning oplegt aan huurders van studentenkoten? In hoeverre kan dit beschouwd worden als een kwaliteitslabel?

BART SOMERS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, BESTUURSZAKEN, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

ANTWOORD

op vraag nr. 88 van 5 januari 2022

van **KATRIEN SCHRYVERS**

1. Het is een goede zaak dat gemeenten toezicht houden op de kwaliteit van de woningen die op hun grondgebied te huur aangeboden worden. De Vlaamse regelgeving maakt het mogelijk om een conformiteitsattest verplicht te stellen.

Om verhuurders de kans te geven om hun huurwoningen aan te passen aan de Vlaamse woonconformiteitseisen, wordt die plicht meestal gefaseerd ingevoerd. Zo kunnen gemeentebesturen bijvoorbeeld rekening houden met de ouderdom van de woning.

Tot voor kort bestond geen passend instrument om de verplichting afdwingbaar te maken. Vóór de decreetwijziging van 16 juli 2021, was een GAS-boete niet meer dan een eenmalige som. Vandaar dat met goede bedoelingen jaarlijkse belastingen ingevoerd werden.

Wonen Vlaanderen en het Agentschap Binnenlands Bestuur verwittigden de gemeenten dat een belasting echter niet ingezet kan worden als een handhavingsinstrument. Decretaal is ondertussen voor een oplossing gezorgd, door de gemeenten de mogelijkheid te bieden om de aanvraag van een conformiteitsattest jaarlijks voor te schrijven zolang een huurwoning er niet over beschikt. Als een jaarlijkse plicht geldt om een conformiteitsattest aan te vragen, kan de in gebreke blijvende verhuurder ook jaarlijks administratief gesanctioneerd worden. Daarvoor moet de gemeente een GAS invoeren.

Het is nu aan de gemeenten om hun belastingreglementen op te heffen en een GAS te bepalen voor verhuurders die een conformiteitsattest moeten kunnen voorleggen en nalaten om er een aan te vragen. Precies omdat de invoering van het verplichte attest gefaseerd verloopt, zijn waarschijnlijk nog geen of amper verhuurders belast. In de komende tijd riskeren zij nu wel een GAS-boete.

2. Volgens de gegevens van het Agentschap Binnenlands bestuur beschikken nog 26 gemeenten over een belastingreglement. Hemiksem hief zijn reglement op vanaf 1 januari 2022.

De bijgevoegde tabel lijst de gemeenten op met een belasting op het ontbreken van een conformiteitsattest op datum van 13 januari 2022.

3. De schending van de verplichting om over een uitbatingsvergunning te beschikken, kan niet gesanctioneerd worden met een belasting. Hier geldt hetzelfde als wanneer een gemeente het bezit van een conformiteitsattest oplegt.

Het is niet correct dat Mechelen vanaf 2022 een belasting zal heffen op het verhuren van studentenkamers zonder uitbatingsvergunning. De stad Mechelen heeft recent wel een vrijstelling ingevoerd voor studentenkamers in het belastingreglement op tweede verblijven, die in het overgangsjaar 2022 soepeler of minder soepel toegekend wordt naargelang de eigenaar al beschikt over de vereiste uitbatingsvergunning en die juridisch correct is.

4. Het is mijn collega Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen, die kamerreglementen beoordeelt en goedkeurt. Hij kan u de gevraagde cijfers bezorgen.

BIJLAGE

[Gemeentebelastingen op ontbreken van een conformiteitsattest \(stand van zaken 13 januari 2022\)](#)