

gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

zitting van 25 september 2017
Financiën, Personeel, Secretariaat -
Financiën

25 **2017_GR_00151** **Goedkeuring belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen (opheffing raadsbesluit van 19 december 2016)**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Jan Laurys, burgemeester-voorzitter; de heer Jos Uyttebroek, eerste schepen; de heer Geert Cluckers, tweede schepen; de heer Murat Celik, derde schepen; de heer Bart Stals, vierde schepen; mevrouw Gaby Feyaerts, vijfde schepen; de heer Erwin Jennes, zesde schepen; de heer Marc Florquin; de heer Renaat Rijnders; de heer Christophe De Graef; mevrouw Danielle Bosmans-Gheyskens; mevrouw Pascale Vanaudenhove; de heer Rudi Putseys; mevrouw Monique De Dobbeleer; de heer Joeri Buttiens; mevrouw Irène Gijbels; de heer Frederik Boone; de heer Geert Nijs; de heer Andy Bonnyns; mevrouw Lissy Lenseclaes; de heer Mario Versavel; de heer Mario Kemps; de heer Robert Collin; de heer Koen Hensen; de heer Jean-Henri Brans; mevrouw Hilde De Wilde, wnd. secretaris

Zijn eveneens aanwezig:

de heer Willy Goos, zevende schepen

Afwezig:

de heer Pascale Berghmans; mevrouw Liesbeth Van Rompaey, secretaris

Verontschuldigd:

mevrouw Hilde Kaspers; mevrouw Lydia Mertens

Beschrijving

Aanleiding, context en argumentatie

Op 22 december 2016 besliste het Vlaams Parlement om het beleid rond de bestrijding van verwaarlozing volledig aan de gemeenten toe te vertrouwen. Deze beslissing is bekrachtigd op 23 december 2016 en trad in werking op 1 januari 2017.

Hieruit volgt dat het belastingreglement van de stad over verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen moet aangepast worden. In het huidige belastingreglement moet het deel over de verwaarloosde gebouwen en woningen geschrapt worden omdat de belastbare basis voor verwaarloosde gebouwen en woningen niet meer bestaat. De gewestelijke registratie voor verwaarloosde gebouwen en woningen is opgeheven.

Naast de schrapping van de verwaarloosde woningen en gebouwen, wordt er een wijziging aan het belastingtarief voorgesteld. Het belastingtarief andere woning (€ 400,00) wordt geschrapt en het belastingtarief voor een kamer wordt verhoogd naar € 500,00.

Het decreet van 23 december 2016 voorziet in hoofdstuk vijf dat de gemeenten gemachtigd zijn tot het heffen van een gemeentelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris. Een van de voorwaarden voor de heffing is dat het minimumbedrag € 500,00 bedraagt voor een kamer OF € 990,00 voor elke andere woning dan een kamer. Hieruit volgt dat de stad het belastingtarief voor een andere woning niet langer kan heffen. Voor de burger houdt dit in dat de basisbelasting voor een appartement € 1.290,00 bedraagt en geen € 400,00. Hier tegenover staat dat de burger, in tegenstelling tot vorig aanslagjaar, maar één keer belast wordt omdat de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen niet meer geheven wordt bij het respecteren van de minimumbedragen.

Rekening houdend met de financiële toestand van de stad en met het oog op het vrijwaren van de kwaliteit van woningen op het grondgebied van de stad, wordt aan de gemeenteraad gevraagd om het bijgevoegd belastingreglement goed te keuren.

Juridische grond

De grondwet: artikelen 41, 162 en 170§4

Het decreet van 22 december 1995 over de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, en latere wijzigingen, hierna genoemd het Heffingsdecreet

Het decreet van 4 februari 1997 over de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

Het decreet van 15 juli 1997 over de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen

Het decreet van 6 juli 2001 over de intergemeentelijke samenwerking, en latere wijzigingen

Het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenbeslechting van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen

Het decreet van 13 december 2013 over de Vlaamse Codex Fiscaliteit, meer bepaald artikel 2.5.1.0.1.

Het decreet van 23 december 2016 over diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen

Het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 en latere wijzigingen over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

Het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2016 over de belasting op verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen

Regelgeving: bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 42-43 van het gemeentedecreet

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsinformatie

Cluster III: Omgeving: Een aantrekkelijke, groene en bereikbare stad

Beleidsdoelstelling III.3.: Ruimte ontwikkelen voor mobiliteit, groen, handel en wonen

Actieplan III.3.2.: Voeren van een actief en duurzaam woonbeleid

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 24 stem(men) voor: Jan Laurys; Jos Uyttebroek; Geert Cluckers; Murat Celik; Bart Stals; Gaby Feyaerts; Erwin Jennes; Marc Florquin; Renaat Rijnders; Christophe De Graef; Danielle Bosmans-Gheyskens; Pascale Vanaudenhove; Rudi Putseys; Monique De Dobbeleer; Joeri Buttiens; Irène Gijbels; Frederik Boone; Geert Nijs; Lissy Lenseclaes; Mario Versavel; Mario Kemps; Robert Collin; Koen Hensen; Jean-Henri Brans
- 1 onthouding(en): Andy Bonnyns

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement "Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen" goed.

Artikel 2

Het belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen heft het raadsbesluit van 19 december 2016 op.

Artikel 3

Dit besluit wordt aan de toezichhoudende overheid overgemaakt.

Bijlagen

1. Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

Belastingreglement

GR
20170925

Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen (opheffing raadsbesluit van 19 december 2016)

Hoofdstuk I. Heffingstermijn, belastbare grondslag en definities

Artikel 1: Heffingstermijn en belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2018 en 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen gelegen op het grondgebied van de stad die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities of indicaties gehanteerd:

1. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
2. **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande alsook elk onroerend goed of deel van een onroerend goed dat voldoet aan de definitie van woning boven een handelsruimte;
3. **Kamer:** woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
4. **Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen:** de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
5. **Inventarisatiedatum:** de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;
6. **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik.
7. **Onverdeeldheid:** een onroerend goed is in verdeeldheid indien er een samenloop is van verschillende houders van het zakelijk recht van dezelfde aard op hetzelfde onroerend goed, zonder dat de aandelen materiaal verdeeld zijn. In voorkomend geval hebben meerdere personen dezelfde rechten op een welbepaald onroerend goed. Er is dan ook geen onverdeeldheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker;

Hoofdstuk II: Belastingen

Artikel 3:

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op deze inventaris waren opgenomen, behouden hun anciënniteit en zullen aan een verhoogd tarief belast worden.

Zolang de woning niet geschrapt is uit de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 4: Belastingplichtige

Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting zakelijk gerechtigde is van de ongeschikte of onbewoonbare woning.

Behoort één van de zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting naar rato van hun deel in de onverdeeldheid. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het pand in het gewestelijk register van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de stad per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte. De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsdeel;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. een nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd.

Artikel 5: Tarief en berekening van de belasting

Voor de eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden bedraagt de belasting:

1. 500,00 euro voor een kamer;
2. 1.290,00 euro voor elke andere woning.

Vanaf het tweede aanslagjaar, in hoofde van dezelfde zakelijk gerechtigde, wordt de belasting vermenigvuldigd met 1,5 per gevestigde aanslag, met een maximum van vier vermenigvuldigingen.

De anciënniteit van de belasting wordt bepaald volgens de anciënniteit die de woning opgebouwd heeft binnen de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 6: Vrijstellingen

Een vrijstelling van belasting kan enkel aangevraagd worden door middel van het daartoe bestemde aanvraagformulier.

De aanvraag tot vrijstelling van belasting wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, via beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen. Deze aanvraag moet gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het gewestelijk register van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning in het gewestelijk register van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De anciënniteit van opname in de gewestelijke inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal worden berekend op basis van de inventarisatiedatum.

Artikel 7: Persoonsgebonden vrijstellingen

1. Er wordt een vrijstelling van belasting verleend aan de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt;
2. Een vrijstelling van één jaar wordt toegekend aan de nieuwe zakelijk gerechtigde. De vrijstelling van belasting begint te lopen na het verlijden van de notariële akte waarmee de nieuwe zakelijk gerechtigde het zakelijk recht over de woning verkreeg.
Deze vrijstelling geldt niet voor:
 1. overdrachten aan een vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd worden;
 2. de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
 3. de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

Artikel 8: Objectgebonden vrijstellingen

Een vrijstelling wordt verleend indien de woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
2. krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument. De aanvraag tot vrijstelling dient een gedetailleerd renovatiedossier te bevatten of dient een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning te bevatten of een aangevraagd en/of goedgekeurd beheersplan bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. De vrijstelling van belasting geldt voor een periode van drie jaar. Op basis van een goedgekeurd beheersplan van het Agentschap Onroerend Erfgoed kan de vrijstelling tweemaal met een periode van één jaar verlengd worden. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:
 - a. één of meer facturen van maximum één jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
 - b. in geval het tijdschema uit het renovatiedossier niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema;
3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging;
4. gerenoveerd wordt zonder dat er een omgevingsvergunning vereist is.
Er wordt een gedetailleerd renovatiedossier ingediend waaruit blijkt dat de vastgestelde woningkwaliteitsproblemen zullen verholpen worden. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar. Het gedetailleerd renovatiedossier moet minstens de volgende elementen bevatten:
 - a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
 - c. een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
 - d. een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken;
 - e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden.

De aanvrager van de vrijstelling van belasting geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag tot vrijstelling van belasting weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zouden zijn om één jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

De aanvraag is tweemaal aansluitend verlengbaar voor telkens een periode van één jaar. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

- a. één of meer facturen van maximum één jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
 - b. in geval het tijdschema uit punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema;
5. gesloopt wordt blijkens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en kan per woning slechts één keer aangevraagd worden;
6. opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister of het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en hiervoor een gemeentelijke belasting betaald wordt door de zakelijk gerechtigde.

Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in dit reglement worden toegepast.

Artikel 9: Wijze van invordering

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

Artikel 10: Betalingstermijn

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

Artikel 11: Bezwaar tegen de belasting

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, ondertekend zijn en worden gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 12: Toepasselijke wetgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis 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.



de wnd. secretaris
Hilde De Wilde



de burgemeester
Jan Laurys