

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

ZITTING VAN 19 DECEMBER 2019

Aanwezig:	Jan Stevens, burgemeester; Filiep De Vos, Daisy Haydon, Magda Deprez, schepenen; Rachida Abid, voorzitter BCSD/schepenen; Mia Deloddere, Guido Callewaert, Rik Buyse, Filip Dinneweth, Jan De Potter, Caroline Lannoo, Vincent Herman, Frédéric Depypere, Geert Snoeck, Emilie Clinckemaillie, Ellen Rogge, Griet Ameye, Benedikt Planckaert, Wout Verheye, Frank Soetaert, gemeenteraadsleden; Carlos Verbrughe, voorzitter gemeenteraad; Bruno Debrabandere, algemeen directeur
Verontschuldigd:	
Afwezig:	

Dossierbeheerder: Els De Meyer

Goedkeuring wijziging belasting op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar

De gemeenteraad,

Regelgeving

- Grondwet, artikel 170 §4
- Decreet over het lokaal bestuur, inzonderheid de artikels 40, 285 – 289 en 330.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, inzonderheid titel III – kwaliteitsbewaking.
- Decreet van 23 december 2016 houdende fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, inzonderheid de hoofdstukken 6 en 8.

Voorafgaande beslissingen en advies

- Besluit van de gemeenteraad van 30 maart 2017 betreffende de belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar.
- Bespreking intergemeentelijk overleg van 26 september 2019.
- Bespreking lokaal woonoverleg van 17 oktober 2019.
- Advies van het Agentschap Binnenlands Bestuur, afdeling Lokale Financiën van 5 en 14 november 2019.

Feiten en motivering

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode duidt de gemeenten aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

De bewaking van de woningkwaliteit is een permanente en prioritaire bekommernis. Het is noodzakelijk om de verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden.

Gezien de financiële toestand van de gemeente, die de heffing noodzakelijk maakt van alle rendabele belastingen.

Het is aangewezen het bestaande reglement van 30 maart 2019 op bepaalde punten te wijzigen.

Daarnaast worden een aantal vrijstellingen voorgesteld, die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

Overzicht van de belangrijkste wijzigingen:

- Betaling heffing: de belastingplichtigen zullen voortaan hoofdelijk gehouden zijn tot betaling van de belasting
- Er wordt een belastingplafond van 20.250 € ingevoerd.
- Vrijstelling voor overdrachten aan vennootschappen wordt ingeperkt om veelvuldige verkoop van en aan vennootschappen, waarin eigenaars telkens blijven participeren (zij het officieel voor een klein aandeel) tegen te gaan.
- Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voortaan enkel nog een vrijstelling krijgen van maximaal 5 jaar op voorwaarde dat ze aantonen dat ze een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woningen hebben ingediend bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.
- De eerste heffing wordt opgetrokken van 1.000 € naar 1.500 €. Daarna is er een jaarlijkse stijging van 750 €.

Daarnaast werden een aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd, o.m. rekening houdend met het advies van het Agentschap Binnenlands Bestuur.

Motivering voor de voorgestelde vrijstellingen

1°/ Langdurig verblijf in ouderenvoorziening, psychiatrische instelling of vergelijkbare situatie (max. 3 jaar vrijstelling)

In deze situatie bestaat de mogelijkheid dat de eigenaar van het pand nog terugkeert naar de woning. Er wordt van uitgegaan dat 3 jaar een redelijke termijn is om te kunnen uitmaken of een terugkeer nog aan de orde is of niet.

2°/ Minder dan 2 jaar eigenaar

Een nieuwe eigenaar kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de langdurige leegstand, verwaarlozing of ongeschiktheid/onbewoonbaarheid van een woning in de periode dat hij nog geen eigenaar was. Een vrijstelling van 2 jaar is een voldoende termijn voor de nieuwe eigenaar om de nodige initiatieven te nemen teneinde de langdurige leegstand, verwaarlozing of ongeschiktheid/onbewoonbaarheid weg te werken.

De regeling voor vennootschappen werd aangepast omdat er in de praktijk vastgesteld werd dat sommige eigenaars regelmatig de heffing proberen te omzeilen door hun woning te verkopen aan vennootschappen waar ze zelf nog in participeren (soms voor een heel beperkt aandeel).

3°/ Renovatiewerken (al of niet vergunningplichtig) – max. 4 jaar

Het spreekt voor zich dat eigenaars die initiatief nemen om hun woning aan te passen om deze opnieuw bewoonbaar te maken een vrijstelling moeten kunnen krijgen. De vrijstelling voorziet een periode van 1 jaar, dat 3 maal kan verlengd worden mits gemotiveerde aanvraag. Eigenaars die gedurende hun jaar vrijstelling zonder aanwijsbare reden geen werken hebben uitgevoerd, kunnen geen verlenging van vrijstelling krijgen. Door een periode van maximaal 4 jaar te voorzien, kunnen de zgn. “doe-het-zelvers” ook voldoende tijd krijgen om de nodige werken uit te voeren.

4°/ Sloopwerken

In bepaalde gevallen is sloop van een (vervallen) pand eerder aangewezen dan er renovatiewerken uit te voeren. In geval een eigenaar een sloopvergunning kan bekomen (op basis van de geldende ruimtelijke regelgeving) is het logisch dat deze een vrijstelling

kan krijgen. Een periode van 1 jaar is ruim voldoende om de sloopwerken te kunnen uitvoeren.

5°/ Onteigening - beschermende monumenten – ramp – juridische procedures
Een eigenaar die geconfronteerd wordt met een bepaalde maatregel, gebeurtenis of procedure waardoor hij geen initiatief kan nemen om de woning terug bewoonbaar te maken wordt logischerwijze vrijgesteld voor de periode waarop de bepaalde maatregel, gebeurtenis of procedure van toepassing is.

6°/ Vrijstelling gemeente, OCMW, AGB

De woningen en gebouwen van gemeenten, OCMW's en AGB's dienen voor de openbare dienst. Er hoeft voor deze panden dan ook geen belasting te worden aangerekend.

7°/ Vrijstelling Sociale huisvestingsmaatschappijen

Net zoals een particuliere eigenaar hebben de Sociale huisvestingsmaatschappijen eveneens de verantwoordelijkheid omtrent hun patrimonium (zowel inzake langdurige leegstand, verwaarlozing als ongeschiktheid/onbewoonbaarheid). De Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn voor de renovatie van hun woningen echter wel afhankelijk van andere actoren (vnl. van VMSW voor toekenning van subsidies, en die procedures nemen tijd in beslag). Om die reden wordt een vrijstelling verleend voor maximum 5 jaar op voorwaarde dat de Sociale huisvestingsmaatschappij een renovatiedossier heeft ingediend bij Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Gelet dat de gemeenteraad wordt verzocht hieraan zijn goedkeuring te verlenen;

Gelet dat de Vlaams Belang fractie, N-VA fractie en U. fractie zich onthouden;

Uitslag van de stemming:

11 ja stemmen

10 onthoudingen

BESLUIT:

Artikel 1: De verordening van belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar, goedgekeurd door de gemeenteraad van 30 maart 2017 wordt met ingang van 1 januari 2020 gewijzigd zoals opgenomen in bijlage bij dit besluit.

Artikel 2: Het college van burgemeester en schepenen en de Woondienst Regio Izegem worden, binnen de perken van hun wettelijke bevoegdheden, belast met de uitvoering van dit reglement.

Artikel 1: Algemene bepalingen

1.1. Definities

1.2. Belastbare grondslag

Artikel 2: Belastingplichtige

2.1. Belastingplichtige

2.2. Overdracht van zakelijk recht

Artikel 3: Berekening van de belasting

Artikel 4: Vrijstellingen

Artikel 5: Inkohiering

5.1. Inkohiering

5.2. Bezwaar tegen de belasting

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. *Administratie:*
De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid, die door het gemeentebestuur wordt belast met de uitvoering van dit reglement.
2. *Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.*
3. *Inventarisatiedatum:*
De datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen.
4. *Ongeschikte woning: een woning, die niet beantwoordt aan de veiligheid-, gezondheid- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode, zoals vermeld in artikel 2, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.*
5. *Onbewoonbare woning: een woning, die op grond van veiligheid- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag bewoond worden zoals vermeld in artikel 2, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.*
6. *Renovatienota:*
Een nota, die bestaat uit
 - a) *een overzicht van welke niet vergunningplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het wegwerken van de vastgestelde gebreken;*
 - b) *een gedetailleerd tijdschema, waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;*
 - c) *een kopie van de offertes of facturen, waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden;*
 - d) *Plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.*
7. *Woning:*
Elk onroerend goed of deel ervan, dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 2, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

1.2. Belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen, die voorkomen op de Gewestelijke inventaris.

Artikel 2. BELASTINGSPLICHTIGE

2.1. Belastingplichtige

§1.

Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning op het ogenblik van de opname in de gewestelijke inventaris:

- *de volle eigendom;*
- *het recht van opstal of van erfpacht;*
- *het vruchtgebruik;*
- *het recht van bewoning.*

In geval van overdracht onder levenden wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte van de overdracht.

Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder. In geval van vruchtgebruik is de vruchtgebruiker belastingplichtige. In geval van recht van bewoning is de rechthebbende belastingplichtige.

§2

Zolang de woning niet is geschrapt uit de gewestelijke inventaris, wordt de houder van een zakelijk recht, bedoeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt als belastingplichtige van de nieuwe belasting beschouwd.

§3

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld

2.2. Overdracht van zakelijk recht

§1

Degene, die een zakelijk recht, zoals bedoeld in 2.1. §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een aangetekend schrijven en/of tegen ontvangstbewijs in kennis stellen van de opname van het de woning in de gewestelijke inventaris.

§2

Degene, die het zakelijk recht overdraagt bezorgt binnen de maand na het verlijden van de notariële akte aan de administratie een kopie van de authentieke akte of een ingevuld en ondertekend formulier "Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand".

Artikel 3. BEREKENING VAN DE BELASTING

De belasting wordt berekend als volgt :

- opname in de inventaris: 1.500 euro;*
- eerste verjaardag van de inventarisatiedatum: 2.250 euro;*
- tweede verjaardag van de inventarisatiedatum: 3.000 euro;*
- derde verjaardag van de inventarisatiedatum: 3750 euro;*
- vierde verjaardag van de inventarisatiedatum: 4.500euro;*
- vijfde verjaardag van de inventarisatiedatum: 5.250 euro;*

Op elke nieuwe verjaardag van de inventarisatiedatum wordt de heffing verhoogd met 750 euro.

De jaarlijkse belasting kan evenwel niet hoger zijn dan 20.250 euro. De belasting is ondeelbaar verschuldigd per inventarisjaar.

Artikel 4. VRIJSTELLINGEN

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 2, wordt vrijgesteld van belasting:

1°

Indien hij de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en hij over geen andere woning beschikt. Deze vrijstelling geldt gedurende twee opeenvolgende jaren, op

voorwaarde dat die enige eigendom ook door de eigenaar zelf effectief wordt bewoond. Deze vrijstelling gaat in op de inventarisatiedatum.

Voor woningen die vóór 1/1/2020 opgenomen werden op de gewestelijke inventaris gaat deze vrijstelling van 2 jaar in op de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

2°

Indien de woning minder dan twee jaar in zijn bezit is, gedurende een periode van twee opeenvolgende jaren volgend op de datum van de feitelijke eigendomsoverdracht (geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt).

Deze vrijstelling geldt niet

- *voor overdrachten aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of feiten gecontroleerd worden;*
- *als gevolg van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.*

3°

Er wordt in een periode van 10 jaar aan de belastingplichtige eenmalig een vrijstelling van maximaal 4 opeenvolgende jaren verleend voor de renovatie van een woning.

De renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-ervallen omgevingsvergunning (in geval van vergunningplichtige werken), ofwel een renovatienota.

Zowel omgevingsvergunning als renovatienota dienen aangevuld te worden met een gedetailleerd tijdschema, waarin de fasering der werken wordt toegelicht.

Uit die documenten moet duidelijk blijken dat de problematische toestand van de woning ten gronde zal worden aangepakt.

De vrijstelling wordt verleend in schijven van één jaar op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd.

De eerste schijf van één jaar vangt aan op datum van ontvangst van de aanvraag van de vrijstelling.

Indien de niet-ervallen omgevingsvergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, zal de eerste éénjarige periode van vrijstelling aanvangen op de inventarisatiedatum.

De aanvraag van de tweede, derde en vierde schijf dient via een schriftelijken gemotiveerd verzoek aan de administratie te gebeuren met opgave van een gedetailleerde stand van zaken der werkzaamheden, onder meer gestaafd aan de hand van foto's. De aanvraag moet door de administratie ontvangen worden minstens 2 maanden voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.

De administratie doet uitspraak over de een mogelijke verlenging van de vrijstelling binnen een termijn van 3 maanden na ontvangst van het vrijstellingsverzoek.

De administratie kan een plaatsbezoek eisen alvorens te beslissen. Indien dit plaatsbezoek geweigerd of verhinderd wordt of indien aan de administratie geen toegang tot het pand wordt verleend, zal de aanvraag geweigerd worden.

4°

Er wordt een éénmalige vrijstelling van 1 jaar verleend voor de sloop van een woning.

De voorgenomen sloop dient aangetoond te worden aan de hand van een niet-ervallen vergunning,

Indien de niet-ervallen (sloop)vergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, dan zal de éénjarige periode van vrijstelling aanvangen op de inventarisatiedatum. In het andere geval is de aanvangsdatum die van de (sloop)vergunning.

5°

Indien:

- a) *de woningen binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;*
- b) *de woningen, die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremieredossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling;*
- c) *de gebouwen en/of woningen, die getroffen zijn door een ramp en die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de belastingsplichtige, gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp;*
- d) *de gebouwen en/of woningen, die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.*

6° Indien die houder:

- *het OCMW;*
- *de gemeente;*
- *of een autonoom gemeentebedrijf is.*

7°

Er wordt een vrijstelling van maximaal 5 opeenvolgende jaren verleend aan sociale huisvestingsmaatschappijen op voorwaarde dat ze aantonen dat ze een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woningen hebben ingediend bij de VMSW. Voor woningen die vóór 1/1/2020 opgenomen werden op het gemeentelijk register gaat deze vrijstelling in op de eerstvolgende verjaardag van de registratiedatum.

Artikel 5. INKOHIERING

5.1. Inkohiering

§1.

De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§2.

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

§3.

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

5.2. Bezwaar tegen de belasting

§1.

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen tegen de belasting volgens de modaliteiten vermeld in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

§2.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, gemotiveerd en ondertekend. De indiening kan gebeuren door verzending of door overhandiging.

§3

Deze indiening, moet op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgende op de datum van de verzending van het aanslagbiljet, waarop de bezwarentermijn vermeld staat.

Namens de gemeenteraad:

Bij bevel:

get. Bruno Debrabandere
Algemeen directeur

Carlos Verbrugghe
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel:

Bruno Debrabandere

Carlos Verbrugghe

Algemeen directeur

Voorzitter gemeenteraad

Handtekening(en)