

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting: 25 november 2019

Plaats Gemeentehuis (Raadzaal)

Aanwezig: Ria Beeusaert-Pattyn, Burgemeester-voorzitter
Els Kindt, Jos Goethals, Ann Gunst, schepenen
Hans Delameilleure, Johan Vandenbussche, Marc Dereere, Guido Vanwalleghem, Veroniek Vanrobays, Brand Perneel, Sofie Steurbaut, Delphy Denoo, Steven Kindt, Bart Verhaeghe, Kim Depoortere, Thijs Deklerck, Ria Ghesquiere, Lies Delameillieure, raadsleden
Kris Vandenbussche, Adjunct Algemeen Directeur
Ivan Vandenbussche, Algemeen Directeur

Afwezig:

Verontschuldigd: Steven Bogaert, schepen

Dit agendapunt maakt deel uit van de openbare zitting

Agendapunt: Goedkeuren belasting op ongeschikt en onbewoonbare woningen (2020-2025)

Aanleiding en voorgeschiedenis

Context :

Over het volledige werkingsgebied van Woondienst Regio Roeselare wordt ingezet op een kwalitatief woningbestand. Een aantal huurwoningen voldoet niet aan de Vlaamse Wooncode. Na een procedure van vooronderzoek door de Woondienst en officieel onderzoek door Wonen Vlaanderen, worden niet conforme woningen opgenomen op de Gewestelijke Inventaris Van Ongeschikte en Onbewoonbare Woningen. De Woondienst probeert telkens vanuit een begeleiding eigenaars te stimuleren om tot conformiteit te komen binnen een redelijke termijn. In elke deelnemende gemeente binnen het werkingsgebied worden de uitreiking van conformiteitsattesten gestimuleerd. Een aantal hardleerse eigenaars blijven echter woningen aanbieden die niet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen.

Sinds 01 januari 2017 kan een gemeente zelf een gemeentelijke heffing opleggen voor woningen op de Vlaamse inventaris. Bij de goedkeuring van een gemeentelijke heffing vervalt de gewestelijke heffing.

Effect van het reglement :

De gemeentelijke heffing op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, geeft de lokale overheden een aantal voordelen. Vooreerst krijgt het instrument een lokale uitwerking en kan het IGS Wonen optimaal zijn rol spelen, daarnaast komt de gemeentelijke heffing de lokale overheid ten goede. In de praktijk worden heel wat woningonderzoeken uitgevoerd (+/- 20 per jaar per gemeente), maar leiden een beperkt aantal maar tot een effectieve heffing. De Woondienst probeert via gericht advies eigenaars te stimuleren om tot conformiteit te komen. Met de heffing creëert de gemeente een instrument om niet-conforme woningen te weren van de huurmarkt.

Juridische grond

Artikel 170, §4 van de Grondwet.

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, in bijzonder de artikelen 24 en 25.

Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen.
Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.
Het besluit van de gemeenteraad van 14 december 2015 waarin beslist werd om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid 'Woondienst Regio Roeselare' en om het projectvoorstel waarin de actie "verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken" inbegrepen is door het IGS van Woondienst Regio Roeselare.
De omzendbrief KW ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 februari 2019.

Motivering

De Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is de opdracht van de gemeenten om de kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente te bewaken om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren. Het is wenselijk dat de gemeente zelf een belasting invoert op ongeschikte en onbewoonbare woningen, zodat ze maximaal deze opdracht kunnen vervullen. Vanaf het aanslagjaar 2017 wordt de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen niet geheven in gemeenten met een eigen belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen teneinde een dubbele heffing te vermijden, mits deze in overeenstemming is met art. 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het invoeren van een gemeentelijke belasting O/O heeft als doel om de kwaliteit van het woningbestand in de gemeente te verhogen.
De financiële toestand van de gemeente.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- c) *een elektronische aangetekende zending.*

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 een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;

4° Woning: het goed vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

5° 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.

HOOFDSTUK 2. BELASTING OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN

Artikel 2. Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de jaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in deze inventaris, of, voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum. Zolang de woning niet is geschrapt uit deze inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de ongeschikte of onbewoonbare woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

§2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- 990 euro voor een kamer als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 10^o bis, van de Vlaamse Wooncode. De belasting wordt vermeerderd met 495,00 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden die de kamer in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, tot een maximum van 1980,00 euro.
- 1980 euro voor elke andere woning. De belasting wordt vermeerderd met 990,00 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden die de woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, tot een maximum van 3970,00 euro.

Artikel 5. Vrijstelling

§ 1.: Van de belasting is vrijgesteld:

1. de houder van het zakelijk recht die de kamer of woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt;
2. de natuurlijke –en rechtspersonen, die een kamer of woning die opgenomen is op de gewestelijke inventaris van ongeschikte/onbewoonbare woningen of opgenomen is op de gemeentelijke inventaris verwaarloosde woningen, hebben verworven: gedurende één jaar volgend op datum van notariële akte. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:
 - a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
 - b. vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
3. de natuurlijke en rechtspersonen die zich in een geval van overmacht bevinden; het College van Burgemeester en Schepenen beslist over elk individueel geval; na advies van de intergemeentelijke Woondienst Regio Roeselare of een bevoegd ambtenaar van de gemeente

§ 2.: Een vrijstelling wordt verleend indien de kamer of de woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of definitief goedgekeurd onteigeningsplan;
2. krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
3. deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap;
4. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
5. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen eerste stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning;
6. gerenoveerd wordt blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat de woning, het gebouw of de andere woongelegenheden bewoonbaar

gemaakt wordt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van maximaal 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota. De renovatienota is niet cumuleerbaar met een vrijstelling op basis van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning (artikel 5 §2, 5°) De renovatienota kan slechts éénmalig per woning ingediend worden, pas na verkoop van de woning, kan de nieuw zakelijk gerechtigde wederom een renovatienota indienen. Een bevoegde ambtenaar van de gemeente of de intergemeentelijke woondienst regio Roeselare zijn gemachtigd de opvolging van de werken ter plaatse vast te stellen;

6) het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen

Artikel 6. Inkohiering

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

Artikel 7. Betalingstermijn

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

Artikel 8. Bezwaar

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 9. Toepasselijke regelgeving

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.

Artikel 10. Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in voege op 01 januari 2020 en vervangt het vorige reglement.

In opdracht :

Algemeen Directeur,
(get.) Ivan Vandenbussche

Algemeen Directeur,
Ivan Vandenbussche

Namens de gemeenteraad:

Burgemeester-voorzitter,
(get.) Ria Beusaert-Pattyn

Voor éénsluïdend afschrift:
Burgemeester-voorzitter,
Ria Beusaert-Pattyn

