

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Tegenwoordig: Maertens Bert: burgemeester
Maertens Caroline, Himpe Kurt, Feys Lothar, Verbeke Tom, Bogaert Lisbet,
Van Essche Ann: schepenen
Staes Nadia, Leenknecht Geert, Grymonprez Kurt, Verbeke Jan, Depoorter Hein,
Verschoot Nick, Vandewatere Julie, Baert Rik, Vandeputte Sybille, Pattyn Diederik,
Derumeaux Virginie, Carrette Kevin, Verhaeghe Frederick, Dierickx-Visschers Jan,
Seynaeve Giel, Parmentier Didier, Clarys Balder, Hollevoet Justine, Renier Veerle,
Christiaens Eveline, Dewulf Nathalie: raadsleden
Dehaut Dries: voorzitter
Jacobus Anton: algemeen directeur

Verontschuldigd:

33. Wijziging belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd of bouwvallig. Goedkeuring.

De Raad,

Regelgeving

- Grondwet, artikel 170 §4
- Decreet over het lokaal bestuur, inzonderheid de artikels 40, 285 – 289 en 330;
- Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 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 19 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 23 december 2013 betreffende de belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd of bouwvallig.
- Bespreking intergemeentelijk overleg van 26 september 2019
- Bespreking lokaal woonoverleg van 21 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 verwaarlozing 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 23 december 2013 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 belastingsplichtigen 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 vergunningsplichtig) – 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 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.

BESLUIT met algemene stemmen:

Artikel 1

De belastingsverordening op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd of bouwvallig, goedgekeurd door de gemeenteraad van 23 december 2013 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.

Namens de Gemeenteraad,

De algemeen directeur,
get. Jacobus Anton

De voorzitter,
get. Dehaut Dries

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De algemeen directeur,

Jacobus Anton