Zitting van maandag 08 februari 2021

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Tegenwoordig: Bert Maertens: burgemeester
Caroline Maertens, Kurt Himpe, Lothar Feys, Tom Verbeke, Lisbet Bogaert, Ann Van Essche: schepenen
Staes Nadia, Leenknecht Geert, 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, Dewulf Nathalie: raadsleden
Christiaens Eveline: wnd. voorzitter
Jacobus Anton: algemeen directeur

Verontschuldigd: Grymonprez Kurt: raadslid
Dehaudt Dries: voorzitter

---

5. Belastingreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar. Wijziging. Goedkeuring.

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.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 (goedgekeurd op 17 juli 2020)
- 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 10 december 2019 betreffende de belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar

Feiten en motivering

De Vlaamse Wooncode bundelt de regelgeving over het Vlaamse woonbeleid. De Wooncode dateert van 1997 en is intussen meermaals gewijzigd. Daarnaast zijn er ook andere aspecten van het woonbeleid buiten de Wooncode te vinden. Om de samenhang en de leesbaarheid te verbeteren, heeft de Vlaamse overheid het initiatief genomen om al deze regelingen te bundelen. Er is een nieuwe structuur met een nieuwe nummering van de bestaande artikels. Inhoudelijk is er niets gewijzigd. De Vlaamse Wooncode wordt daarbij omgedoopt tot de Vlaamse Codex Wonen.

Door de invoering van de Vlaamse Codex Wonen vanaf 1 januari 2021 moet het gemeentelijk belastingreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar aangepast worden. Het gaat over technische aanpassingen met een correcte verwijzing naar de Vlaamse regelgeving (vnl. andere artikelnummering).

Besluit met algemene stemmen:

Art. 1 – De verordening van belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar, goedgekeurd door de gemeenteraad van 10 december 2019 wordt met ingang van 8 februari 2021 gewijzigd zoals opgenomen in bijlage bij dit besluit.
Art. 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.

BELASTING OP WONINGEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS ONGESCHIKT OF ONBEWOONBAAR

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 woninge**n: 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, zoals vermeld in artikel 1.3.§1, 35° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
5. **Onbewoonbare woning**: een woning, die niet beantwoordt aan de veiligheid-, gezondheid- of kwaliteitsnormen, zoals vermeld in artikel 1.3.§1, 33° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
6. **Renovatienota**:
   Een **nota, die** bestaat uit
   a) een overzicht van welke niet vergunningsplichtige 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 1.3.§1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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 **g**ewestelijke inventaris:

- **d**e volle eigendom**;**
- **h**et recht van opstal of van erfpacht**;**
- **h**et 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 belastingplichtig**e**. In geval van recht van bewoning is de rechthebbende belastingplichtig**e**.

§2
Zolang de woning niet is geschrapt uit de **g**ewestelijke 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-vervallen omgevingsvergunning (in geval van vergunningsplichtige 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-vervallen 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 schriftelijk en 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 verstrijkende 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-vervallen vergunning,
Indien de niet-vervallen (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 restauratiepremiedossier 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 belastingplichtige, 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°
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 de gewestelijke inventaris gaat deze vrijstelling in op de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

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,

De algemeen directeur,
get. Jacobus Anton

De wnd. voorzitter,
get. Christiaens Eveline

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De algemeen directeur,

Jacobus Anton