



BESLISSING

aanwezig M.M.

- C. BONTE-VANRAES, raadslid - voorzitter
- M. FOURNIER - burgemeester
- E. LUST, L. COPPENS, G. VANRYCKEGEM, M. SYSSAUW, B. BOGAERT, D. VANHOLME, T. VLAEMINCK - schepenen
- R. VANDENBULCKE (zonder stemrecht) - schepenen
- K. DEBUCK, C. DEPOORTERE, R. NUYTTEN, C. LECOINTRE, O. DEBOEL, C. GARREYN, T. PORTE, P. MINGELS, S. CALLEWAERT, C. DEMAN, H. PONNET, M. WAIGNEIN, S. PRINGELS, J. VANLANGENDONCK, V. DUMORTIER, D. VANDAMME, A. DECALUWE, A. DECLERCQ, E. BAEKELANDT, F. ELGERS, V. BREYE - raadsleden
- E. ALGOET, stadssecretaris - secretaris
- niet aanwezig M. PAELINCK

BURGER- EN WELZIJNSZAKEN - huisvesting

BRON

DOSSIER NR. 9 K

BELASTING OP WONINGEN EN/OF GEBOUWEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS ONBEWOONBAAR, ONGESCHIKT OF ONVEILIG

De Gemeenteraad van de stad Menen, vergaderd volgens het decreet en in openbare zitting;

Gelet op artikel 170, § 4 eerste lid van de Grondwet;

Gelet op de bepalingen van de Nieuwe Gemeentewet en het Gemeentedecreet;

Gelet op zijn voorgaande beslissing dd. 17 december 2012;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

Overwegende de noodzaak om de kwaliteit van woningen en gebouwen in de gemeente te verbeteren;

Overwegende dat de controleambtenaren, bevoegd om vaststellingen en daden van onderzoek en controle te stellen in verband met de toepassing van het belastingreglement, aangesteld zijn door het college van burgemeester en schepenen.

Gelet op het advies van het Lokaal Woonoverleg bijeen op 24.10.2013;

Overwegende dat de opbrengst van deze belasting onmisbaar is tot het behouden van het evenwicht in het budget;

Gelet op het proces-verbaal van onderzoek de comodo et incommodo en op het getuigschrift van ruchtbaarheid;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

VASTGESTELD	<input type="checkbox"/> EENPARIG	20 JA	NEEN	10 ONTHOUDING(EN)
20 JA-stemmen: C. BONTE-VANRAES, gemeenteraad - voorzitter; M. FOURNIER, burgemeester; E. LUST, L. COPPENS, G. VANRYCKEGEM, M. SYSSAUW, B. BOGAERT, D. VANHOLME, T. VLAEMINCK, schepenen; C. LECOINTRE, T. PORTE, S. CALLEWAERT, C. DEMAN, M. WAIGNEIN, J. VANLANGENDONCK, V. DUMORTIER, D. VANDAMME, A. DECALUWE, E.				

ARTIKEL 1

Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de registers bedoeld in artikel 4.
2. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
3. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
4. Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het register wordt opgenomen.
5. Onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat maar waar de stedenbouwkundige vergunning vervallen is, overeenkomstig art. 4.6.2. uit de VCRO.
6. Over bewoonde woning: een woning die onaangepast is vanwege de woningbezetting, waarbij het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt.
7. Renovatieschema: een door de administratie goedgekeurde nota die bestaat uit:
 - - een schets van het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
 - - een volledige opsomming en beschrijving van de geplande werken;
 - - een raming van de kosten;
 - - foto's van de te renoveren delen van de woning.
8. Ongeschikt/onbewoonbaar of onveilig verklaarde woning: woning belast met een besluit van de burgemeester in het kader van de Vlaamse Wooncode of in het kader van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.
9. Conformiteitsattest: attest dat de conformiteit bevestigt van de verhuurde woning in overeenstemming met de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Het attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige vereisten

ARTIKEL 2 - Belastbare grondslag

§1 Vanaf 1 januari 2014, en eindigend op 31 december 2019 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op de gemeentelijke registers van woningen en /of gebouwen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt of onveilig zoals bedoeld in artikel 4.

De gemeentebelasting is verschuldigd op datum van de eerste verjaardag van de inventarisatie op het gemeentelijke register zoals bedoeld in artikel 4.

§2 Zolang het gebouw of de woning niet uit het gemeentelijke register is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

ARTIKEL 3 - Belastingsschuldige

§1 Als belastingsschuldige wordt beschouwd de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning en/of gebouw op het ogenblik van de opname in een van de in artikel 4 bedoelde registers:

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

§2 Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingschuldige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag.

§3 Degene die het zakelijk recht zoals bedoeld in §1 overdraagt, is verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en schepenen een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

ARTIKEL 4 - Inventarisatie

§1 Het besluit van de burgemeester geeft aanleiding tot opname in het register van:

- ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en/of gebouwen;
- onveilige woningen en/of gebouwen;
- gebouwen en/of woningen waarvoor saneringswerken of- maatregelen werden opgelegd, een besluit tot woonverbod of een bevel tot slopen is uitgesproken;

§2 Gebouwen en/of woningen die voorkomen op het register van woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt of onveilig kunnen niet tegelijk opgenomen worden op het leegstandsregister.

§3 Een woning/ gebouw dat voorkomt op het register van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of op het register van onveilige woningen en/ of gebouwen kan tegelijk worden opgenomen op de register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen.

ARTIKEL 5 - Inventarisatiedatum

§1 De inventarisatie van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning, gebeurt op datum van het besluit van de burgemeester van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid.

§2 De inventarisatie van woningen en/of gebouwen waarvoor saneringswerken of- maatregelen werden opgelegd, een besluit tot woonverbod of een bevel tot slopen is uitgesproken, gebeurt op datum van het besluit van de burgemeester tot het opleggen van respectievelijke maatregelen.

§3 De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per aangetekende zending in kennis van de opname in het register van onbewoonbaar/ongeschikte woningen. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de heffing worden vermeld.

ARTIKEL 6 - Opschorting van inventarisatie

Indien er een beroep wordt ingesteld tegen een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning op basis van artikel 16 §2 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt de opname opgeschort voor de duur van het beroep.

Indien het beroep wordt afgewezen, wordt de woning alsnog opgenomen op het register van woningen en /of gebouwen die ongeschikt, onbewoonbaar of onveilig zijn, op datum van het eerste besluit.

ARTIKEL 7 - Schrapping

§1 De ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en/of gebouwen worden geschrapt uit het register op datum van het afleveren van het conformiteitsattest.

- §2 De woningen en/of gebouwen waarvoor de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een besluit tot woonverbod heeft uitgevaardigd, worden geschrapt uit het register op de datum van het besluit van de burgemeester tot opheffing van het woonverbod.
- §3 De woningen en/of gebouwen waarvoor de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een bevel tot slopen heeft uitgevaardigd, worden geschrapt uit het register zodra het slopen voltooid en het terrein volledig van puin of krotwoning geruimd is.
- §4 De woningen en/of gebouwen waarvoor de ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid, saneringswerken of –maatregelen heeft opgelegd, worden geschrapt uit het register zodra het verslag ter controle bevestigt dat de opgelegde werken uitgevoerd zijn.
- §5 De percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning worden geschrapt uit het register zodra het perceel volledig van puin of krotwoning geruimd is.

ARTIKEL 8 - Vrijstelling voor de nieuwe eigenaar

De nieuwe eigenaar kan vanaf datum van het verlijden van de notariële aankoopakte gedurende twee jaar vrijgesteld worden van de heffing op voorwaarde dat:

- het pand binnen het eerste jaar niet verkocht wordt;
- en binnen dit jaar het pand uit het register wordt geschrapt.

Deze vrijstelling geldt niet als de verkoper van het pand bloed- of aanverwant (tot de derde graad) is van de nieuwe eigenaar, hetzij rechtstreekse of onrechtstreekse controle uitoefent over de vennootschap die het pand of gebouw koopt.

ARTIKEL 9 - Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen binnen een onteigeningsplan

- §1 De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 3 §1 van een woning en/of gebouw dat het voorwerp is van onteigening of dat ligt binnen een gebied waar een onteigeningsplan wordt voorbereid en waarvoor er om die reden geen stedenbouwkundige vergunning meer kan worden afgeleverd, wordt vrijgesteld van de belasting.
- §2 De periode van vrijstelling duurt tot twee jaar nadat het onteigeningsplan eventueel ongedaan gemaakt wordt.
- §3 Indien op het einde van de periode van vrijstelling de woning en/of het gebouw niet uit de inventaris is geschrapt en indien geen aanvullende vrijstelling, zoals omschreven in de artikelen 23 tot en met 31 werd aangevraagd of uit de aanvraag blijkt dat een aanvullende vrijstelling niet kan worden verkregen, dan vervalt deze vrijstelling en is de belastingschuldige de belasting voor het lopende aanslagjaar verschuldigd.

ARTIKEL 10 - Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen erkend als monument

- §1 De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 3 §1, van een woning en/of gebouw dat krachtens het Decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten is beschermd als monument en waarvoor:
- ofwel bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend;
 - ofwel de bevoegde overheid attesteert dat de beschermde woning en/of het gebouw in de bestaande toestand mag bewaard blijven,
- wordt vrijgesteld van de belasting.
- §2 Ingeval een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, duurt de vrijstelling tot twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremierdossier.
- §3 Indien op het einde van de periode van vrijstelling de woning en/of het gebouw niet uit de inventaris is geschrapt en indien geen aanvullende vrijstelling zoals omschreven in de artikelen 23 tot en met 31 werd aangevraagd of uit de aanvraag blijkt dat een aanvullende vrijstelling niet kan worden verkregen dan vervalt deze vrijstelling en is de belastingschuldige de belasting voor het lopende aanslagjaar verschuldigd.

ARTIKEL 11 - Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen die getroffen worden door een ramp

- §1 De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 3 §1 van een woning en/of gebouw dat werd getroffen door een ramp (brand, natuurramp, gasontploffing, ...) en die zelf niet (mede)aansprakelijk kan worden gesteld voor de ramp, wordt vrijgesteld van de belasting.
- §2 De periode van vrijstelling duurt twee jaar.
- §3 Indien op het einde van de periode van vrijstelling de woning en/of het gebouw niet uit de inventaris is geschrapt en indien geen aanvullende vrijstelling zoals omschreven in de artikelen 23 tot en met 31 werd aangevraagd of uit de aanvraag blijkt dat een aanvullende vrijstelling niet kan worden verkregen, dan vervalt deze vrijstelling en is de belastingschuldige de belasting voor het lopende aanslagjaar verschuldigd.

ARTIKEL 12 - Vrijstelling voor renovatie

- §1 Er wordt aan de houder van het zakelijk recht, eenmalig een vrijstelling van maximaal twee jaar verleend voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie grondig wordt aangepakt.
- §2 De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel:
- Indien het gaat om een renovatieproject waarvoor in zijn totaliteit een stedenbouwkundige vergunning nodig is, een goedgekeurde niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning die bovendien niet ouder is dan twee jaar op de datum van opname in de inventaris, of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die bovendien niet ouder is dan één jaar op de datum van opname in de inventaris of van de aanvraag tot vrijstelling en waarvoor de vergunning nog niet werd geweigerd.
- De stedenbouwkundige vergunning of de schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet aangevuld worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de uit te voeren werken wordt toegelicht.
- Indien het gaat om een renovatieproject dat in zijn totaliteit niet-vergunningsplichtige is, aan de hand van een renovatienota, zoals bedoeld in artikel 1 lid 7 van dit reglement. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie te gronde zal worden aangepakt. Ingeval de renovatiewerken al gestart zijn voor de datum van opname in de inventaris, zal enkel rekening gehouden worden met de facturen waarvan de datum niet ouder is dan één jaar op de datum van opname in de inventaris of van de aanvraag tot vrijstelling.
- §3 De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in periodes van één jaar.
- §4 De eerste periode gaat in:
- In het jaar van opname: op de datum van inventarisatie voor zover de aanvraag tot vrijstelling gebeurde binnen de twee maanden na de opname in de inventaris.
 - Na deze periode van twee maanden: op de eerstvolgende verjaardatum van inventarisatie die volgt op de datum van ontvangst van ofwel de stedenbouwkundige vergunning of de schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en het gedetailleerde tijdschema, ofwel de volledige renovatienota.

De postdatum van de aangetekende zending geldt als datum van ontvangst.

Ingeval de eerste periode wordt verleend op basis van een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en een tijdschema, wordt de vrijstelling ongedaan gemaakt in gevolg de stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt.

- §5 De aanvraag van de tweede periode moet gebeuren via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan de administratie. In de vraag is minstens een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen. Deze stand van zaken wordt onder andere gestaafd met foto's.
- §6 De aanvraag van de tweede periode moet ingediend worden uiterlijk één maand voor de eerste periode verstrijkt. De aanvraag gebeurt, op straffe van verval, mits een aangetekende en ondertekende brief. De postdatum geldt als datum van ontvangst. De toekenning van de tweede periode kan worden voorafgegaan door een plaats bezoek van de administratie ter controle. Indien uit de stand van zaken of uit het verslag

van het plaats bezoek blijkt dat de werken nog niet zijn gestart of niet uitgevoerd worden zoals gepland in het renovatieschema of het gedetailleerde tijdschema, dan vervalt de eerste periode van vrijstelling en is de belasting voor het lopende aanslagjaar alsnog verschuldigd.

- §7 Indien een plaats bezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede periode automatisch geweigerd en vervalt de lopende periode van vrijstelling en is de belasting voor het lopende aanslagjaar verschuldigd.
- §8 Indien op het einde van de tweede periode, zoals bepaald in §5, de renovatiewerken niet volledig zijn uitgevoerd, dan vervalt de tweede periode van vrijstelling en wordt de belasting voor het lopende aanslagjaar verschuldigd.
- §9 Ingeval de vrijstelling werd toegekend op basis van een renovatienota, moeten in de loop van de periode van vrijstelling en ten laatste op het einde van de renovatiewerken- voor zover die binnen de maximale periode van vrijstelling vallen- de facturen worden voorgelegd waaruit blijkt dat de opgelegde kosten, zoals beschreven in artikel 1 punt 7 deel 3 wel degelijk werden gemaakt. Indien dit niet het geval is, dan vervalt deze vrijstelling en wordt de belasting voor het lopende aanslagjaar verschuldigd.
- §10 Indien het zakelijk recht van een woning en/of gebouw wordt overgedragen tijdens één van de periodes van vrijstelling, zoals bepaald in §4, en 6, dan vervalt de vrijstelling en wordt de belasting voor het lopende aanslagjaar verschuldigd voor zover de verjaardatum van inventarisatie valt voor de datum van de notariële akte tot overdracht van het zakelijk recht.

Tegen de beslissing tot weigering van een vrijstelling bestaat geen beroepsmogelijkheid.

ARTIKEL 13 - Berekening van de belasting

§1 Het bedrag van de initiële belasting wordt vastgesteld op 2.000 euro per belastbaar gebouw en/of woning.

- §2 Het bedrag van de volgende belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het bedrag van de initiële belasting vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijke register. x mag niet meer bedragen dan 4.
- §3 Indien een woning en/of gebouw is opgenomen op verschillende registers zoals bedoeld in artikel 4, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een register.
- §4 Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het register staat wordt her berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of woning.

ARTIKEL 14 - Inkohiering

- §1 De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.
- §2 De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

ARTIKEL 15 - Bezwaar tegen belasting

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger of rechtsopvolger of gevolmachtigde kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te lopen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

ARTIKEL 16

Deze belastingverordening zal in drievoud, voor algemeen toezicht, aan de hogere overheid worden toegezonden.

ARTIKEL 17

De vorige belastingverordening dd. 17 december 2012 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het huidige reglement, dit is vanaf 1 januari 2014 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 en 187 van het Gemeentedecreet.

Woningen en/of gebouwen die opgenomen zijn in het register onder voorgaande reglementering, vallen vanaf 1 januari 2014 onder de nieuwe reglementering.

Alzo beraadslaagd in zitting van de gemeenteraad van 16 december 2013.

namens de Gemeenteraad

de secretaris

get. E. ALGOET

de stadssecretaris

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



E. ALGOET

de voorzitter

get. C. BONTE-VANRAES

de voorzitter

C. BONTE-VANRAES