



BESLISSING

AGENDAPUNT NR. 9B

aanwezig M.M.

S. CALLEWAERT, raadslid - voorzitter

M. FOURNIER - burgemeester

E. LUST, L. COPPENS, G. VANRYCKEGEM, M. SYSSAUW, D. VANHOLME, T. VLAEMINCK, C. BONTE-VANRAES - schepenen

R. VANDENBULCKE (zonder stemrecht) - schepen

K. DEBUCK, R. NUYTEN, B. BOGAERT, C. GARREYN, T. PORTE, P. MINGELS, C. DEMAN, H. PONNET, S. PRINGELS, J.

VANLANGENDONCK, V. DUMORTIER, A. DECALUWE, A. DECLERCQ, F. ELGERS, V. BREYE, F. HABBAZ, K.

VANDECASTEELE, J. JANSSENS, E. VANTHOURNOUT, P. BILLE, N. DE CLERCQ - raadsleden

E. ALGOET, stadssecretaris - secretaris

niet aanwezig C. LECOINTRE - raadslid

BURGER- EN WELZIJSZAKEN - huisvesting

BRON NC/CC

DOSSIER NR. 9B

BELASTING OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN. WIJZIGING. VASTSTELLING.

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

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (genaamd 'het heffingsdecreet');

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op de artikelen 42, §3, 43, §2, 15°, 186, 187 en 253, §1, 3° van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.;

Gelet op het decreet van 14.10.2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Overwegende dat de kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente moet bewaakt worden om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren;

Overwegende dat vanaf het aanslagjaar 2017 de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen niet wordt 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;

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 07.03.2017;

Gelet op het advies van de Commissie Wonen bijeen op 21.03.2017;

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

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

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

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 16.12.2013;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 06.03.2017;

VASTGESTELD	<input checked="" type="checkbox"/> EENPARIG	30 JA	NEEN	ONTHOUDING(EN)

ARTIKEL I

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

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. Woning: het goed vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
3. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen, is de datum van het besluit van de burgemeester;
4. Renovatieplan: 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.
5. Ongeschikt/onbewoonbaar: zoals vermeld in artikel 2 §1, 12° (ongeschikt) en 14° (onbewoonbaar) van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
6. Conformiteitsattest: zoals vermeld in artikel 7 tem 12 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
7. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een aangetekend schrijven
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs.
8. 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;
9. Zakelijk gerechtigde:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

ARTIKEL 2

Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Vanaf 1 januari 2017, en eindigend op 31.12.2019 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 gewestelijke inventaris. Woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de gewestelijke inventaris waren opgenomen, zijn een belasting verschuldigd 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

Belastingschuldige

§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 initiële belasting bedraagt 3980 euro.

Voor een kamer als vermeld in artikel 2, paragraaf 1, eerste lid, 10° bis, van de Vlaamse Wooncode, bedraagt dit 500 euro.

Het bedrag van de belastingen wordt verrekend volgens onderstaand schema:

	Aantal jaren op de gewestelijke inventaris (= verjaardag)						
	0 (bij opname)	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4(max.)	Jaar 5	Volgende
Belasting Menen	0	2000	4000	6000	8000	8000	8000
Voormalige gewestelijke heffing*	0	1980	2970	3960	4950	4950	4950
Verschuldigd door houder zakelijk recht	0	3980	6970	9960	12950	12950	12950

*de voormalig gewestelijke heffing werd berekend als volgt: minimum op basis van KI en m².

ARTIKEL 5

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.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- 1° de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- 2° de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

3° de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

Deze vrijstelling kan gecumuleerd worden met vrijstelling voor renovatie, cfr. art. 9

ARTIKEL 6

Vrijstelling voor woningen binnen een onteigeningsplan

Een vrijstelling wordt verleend indien:

- de woning ligt binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- de woning maakt geen voorwerp meer uit van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning of een renovatieplan omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

ARTIKEL 7

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 restauratiepremedossier 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 restauratiepremedossier is ingediend, duurt de vrijstelling tot twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremedossier.

§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 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 8

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

Een vrijstelling wordt verleend indien de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 2 jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning, waardoor de bewoning van de woning geheel of ten dele onmogelijk wordt;

ARTIKEL 9

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, waarbij de problematische situatie grondig wordt aangepakt.

§2. De vrijstelling wordt verleend indien de woning:

- a. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 2 jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.
- b. gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatieplan waaruit blijkt dat de vastgestelde woningkwaliteitsproblemen zullen verholpen worden, op voorwaarde dat de geplande renovatiewerken niet vergunningsplichtig zijn en met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgend op de datum van het voorleggen van het renovatieplan;

§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 renovatieplan.

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 uiterlijk één maand voor de eerste periode verstrijkt.

§6. De toekenning van de tweede periode wordt enkel toegestaan indien een voortgang van de werken kan worden vastgesteld door de administratie.

§7. Indien op het einde van de tweede periode, zoals bepaald in §6, de renovatiewerken niet volledig zijn uitgevoerd, dan vervalt de tweede periode van vrijstelling en wordt de belasting voor het lopende aanslagjaar verschuldigd.

§8. 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 10

Inkohiering

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

ARTIKEL 11

Betalingstermijn

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

ARTIKEL 12

Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger of rechtsopvolger of gevolmachtigde kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

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 13

Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

ARTIKEL 14

De vorige belastingverordening dd. 16 december 2013 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het huidige reglement. Dit reglement zal bekendgemaakt worden overeenkomstig artikel 186 en 187 van het Gemeentedecreet door bekendmaking op de website en door inschrijving in het gemeentelijk register der bekendmakingen. Het reglement treedt in werking vanaf de bekendmaking.

Woningen die opgenomen zijn in het register onder voorgaande reglementering, vallen vanaf 1 januari 2017 onder de vernieuwde reglementering.

Alzo beraadslaagd in zitting van de gemeenteraad van 27 maart 2017.

Na beraadslaging,

namens de Gemeenteraad

de secretaris

get. E. ALGOET

de stadssecretaris


E. ALGOET

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



de voorzitter

get. S. CALLEWAERT

de voorzitter


S. CALLEWAERT