



OOSTROZEBEKE

iedereen mee!

uittreksel uit het notulenboek van de
gemeenteraad

Zitting van 4 februari 2021

Aanwezig Anne-Sophie Verschoore, raadslid-voorzitter
Luc Derudder, burgemeester
Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez, schepenen
Jacques Goemaere, voorzitter BCSD
Marleen Lefebvre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckvelt, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein,
Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore
Vanluchene, Wim Behaeghe, raadsleden
Carl Vereecke, algemeen directeur

Verontschuldigd Cyriel Seys, raadslid

**Belastingsreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar:
hervaststellen - GR/2021/002**

De raad,

Aanleiding

E-mail van 8 januari 2021 van de woondienst Regio Izegem, de heer Benoit Sintobin betreffende aanpassingen reglementen C-attesten en belasting ongeschiktheid/onbewoonbaarheid.

Juridische overweging

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid, inzonderheid artikel 40, 285 tot 289 en 330.

De gecoördineerde grondwet, het laatst gewijzigd bij wet van 22 april 2019 betreffende herziening van artikel 149 van de Grondwet wat de openbaarheid van de vonnissen en arresten betreft.

Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020.

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 van 23 december 2016 houdende fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, inzonderheid de hoofdstukken 6 en 8.

Besluit van de gemeenteraad van 5 december 2019 betreffende belastingreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar: vaststellen.

Feiten, context en argumentatie

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).

Toelichting door de heer Goemaere, schepen.

Financiële impact

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2021-2025, actie 111, budgetrekening 0020-00/737 5000.

Amendement

niet van toepassing

Tussenkomen

De heer Vandenbroucke, raadslid.

Aanwezig

Anne-Sophie Verschoore, Luc Derudder, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez, Jacques Goemaere, Marleen Lefebvre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckvelt, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein, Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene, Wim Behaeghe, Carl Vereecke

Besluit,

Met 9 stemmen voor (Luc Derudder, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez, Jacques Goemaere, Anne-Sophie Verschoore, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene), 9 onthoudingen (Marleen Lefebvre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckvelt, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein, Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Wim Behaeghe)

Artikel 1

Besluit van de gemeenteraad van 5 december 2019 betreffende belastingreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar: vaststellen wordt opgeheven.

Artikel 2

Het belastingreglement op woningen, die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar wordt als volgt opnieuw vastgesteld en is van toepassing vanaf heden:

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 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 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 vergunningplichtige 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 BELASTINGPLICHTIGE

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 gewestelijke inventaris:

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

In geval van recht van bewoning is de rechthebbende belastingplichtige.

§2

Zolang de woning niet is geschrapt uit de gewestelijke 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

Volgnummer: 2/5

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 : 1 500,00 euro;
- eerste verjaardag van de inventarisatiedatum: 2 250,00 euro;
- tweede verjaardag van de inventarisatiedatum: 3 000,00 euro;
- derde verjaardag van de inventarisatiedatum: 3 750,00 euro;
- vierde verjaardag van de inventarisatiedatum: 4 500,00 euro;
- vijfde verjaardag van de inventarisatiedatum: 5 250,00 euro;
- ...

Op elke nieuwe verjaardag van de inventarisatiedatum wordt de heffing verhoogd met 750,00 euro.

De jaarlijkse belasting kan evenwel niet hoger zijn dan 20 250,00 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 januari 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 verstrijken 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

Volgnummer: 3/5

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, die 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 restauratiepremedossier 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 januari 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.

Artikel 3

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk bij het college van burgemeester en schepenen of via e-mail op het e-mailadres belastingen@oostrozebeke.be worden ingediend, ondertekend zijn en worden gemotiveerd. De indiening van het bezwaar moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:

- de naam, hoedanigheid, het adres of zetel van de belastingschuldige;
- het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger, die wenst gehoord te worden moet dit uitdrukkelijk vermelden in zijn bezwaar;

Volgnummer: 4/5

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verzonden, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan naar enerzijds de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds de financieel directeur.

Artikel 4

Dit besluit treedt in werking op 4 februari 2021.

Dit document is digitaal ondertekend door

algemeen directeur,
(get.) Carl Vereecke

voor eensluidend uittreksel
Oostrozebeke, 8 februari 2021

raadslid-voorzitter,
(get.) Anne-Sophie Verschoore



Valideer dit document op <https://verify.intellistampcenter.be/verify> met code: 2bzein-88e9j6-dvyhs2-vm

Volgnummer: 5/5