

GEMEENTERAAD

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad Zitting van 17 december 2019

Aanwezig:	Alain Pardaen	burgemeester
	Marianne Gorre	voorzitter
	Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katharine Claus, Piet Van Heddeghem, Herman Strobbe, Lieve De Gelder	schepenen
	Albert De Geyter, Annelien Van Der Gucht, Bram De Winne, Claudine De Pauw, Freija Colpaert, Herman Maudens, Hilde Anneessens, Ira Lina Piscador, Jan Tondeleir, Johan D'Hauwe, Karel Van Imschoot, Kathy Mercie-Mertens, Leentje Grillaert, Mieke De Roeve, Paul Lauwers, Peter Blancquaert, Sabas Moschidis, Sofie Wijmeersch, Tony Van Heuverswyn	raadsleden
	Pieter Orbie	algemeen directeur
Verontschuldigd:		
Afwezig:	Walter Govaert, Wouter Bracke	raadsleden

OPENBARE ZITTING

Vaststellen heffing ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

DE RAAD

Motivering:

Het gemeentebestuur wenst in het kader van haar huisvestigingsbeleid, een belasting te heffen op ongeschikte en onbewoonbare woningen, ten einde de rationele aanwending van de beschikbare (woon)ruimte te bevorderen en ter verbetering van de leef- en omgevingskwaliteit op het grondgebied van de gemeente.

Juridische grondslag:

- De Grondwet, artikelen 41, 162 en 170 §4;
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, met latere wijzigingen, meer bepaald de artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335;
- Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen;
- Het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, met latere wijzigingen, meer bepaald artikel 464/1, 2°;
- Het Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting (Programmadedcreet 1996), meer bepaald de artikelen 26 t.e.m. 30;

- De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, met latere wijzigingen, meer bepaald de artikelen 2.5.1.0.1 t.e.m. 2.5.7.0.3 en artikel 3.1.0.0.4;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 december 2013 houdende de uitvoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, met latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, met latere wijzigingen;
- Het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen;
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Stemming

voor:	15	Alain Pardaen, Marianne Gorre, Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katharine Claus, Piet Van Heddeghem, Herman Strobbe, Lieve De Gelder, Albert De Geyter, Bram De Winne, Claudine De Pauw, Herman Maudens, Jan Tondeleir, Karel Van Imschoot, Leentje Grillaert
tegen:	0	
onthouding:	12	Annelien Van Der Gucht, Freija Colpaert, Hilde Anneessens, Ira Lina Piscador, Johan D'Hauwe, Kathy Mercie-Mertens, Mieke De Roeve, Paul Lauwers, Peter Blancquaert, Sabas Moschidis, Sofie Wijmeersch, Tony Van Heuverswyn

BESLUIT:

Art. 1: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020 en eindigt op 31 december 2025.

Art. 2: Definities

1. Aanslagjaar: het jaar waarin de heffing verschuldigd is;
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) Een aangetekend schrijven;
 - b) Een afgifte tegen ontvangstbewijs
3. College: college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren;
4. Vlaamse 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;
5. Inventarisatiedatum: de datum van het besluit van de burgemeester of nog de datum waarop de woning voor de eerste maal in de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;
6. Kamer: een goed, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 10° bis, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
7. Woning: een goed, vermeld in artikel 2; § 1, eerste lid, 31°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
8. Eengezinswoning : elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;
9. Onbewoonbare woning: een woning zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 12° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

10. Ongeschikte woning: een woning zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 14° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
11. Perceeloverschrijvend project: project waarbij tegelijk voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - Het beoogde project beslaat minstens twee aaneengrenzende kadastrale percelen;
 - Er is een zakelijk recht over deze percelen bij één en dezelfde eigenaar, of over minstens één van de percelen en voor de andere kan de eigenaar aankoopopties of overeenkomsten voor de overdracht van het zakelijk recht voorleggen;
 - Het beoogde project past stedenbouwkundig beter dan individuele projecten op elk
 - perceel apart, te bewijzen aan de hand van, hetzij een principiesakkoord, hetzij een
 - omgevingsvergunning.
12. Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...
13. RenovatieNota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - een overzicht van de voorgenomen werken;
 - een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt;
 - offertes en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken, of facturen van de aankoop, levering of plaatsing van materiaal;
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en de reeds gerenoveerde onderdelen;
 - een tekening of schets van het gebouw en/of woning met aanduiding van de geplande werken;
 - indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars;
14. Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
15. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de inventarisatiedatum, zolang de woning niet uit het register is geschrapt;
16. Zakelijke gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:
 - De volle eigendom
 - Het recht van opstal of van erfpacht;
 - Het vruchtgebruik.

Art. 3: Belastbaar feit

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025, ten voordele van de gemeente Wetteren, een belasting geheven op ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§ 2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in de Vlaamse Inventaris Van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid.

De woningen die voor inwerkingtreding van het belastingreglement reeds werden opgenomen in de Vlaamse inventaris, blijven met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum belastingplichtig voor de toepassing van dit reglement.

Zolang de woning niet uit de inventaris is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art. 4: Belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van de betreffende woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§ 2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager van het zakelijk recht de gemeentelijke administratie, de inventarisbeheerder en de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie in kennis van de overdracht opdat deze de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis kan stellen dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

De overdrager van het zakelijk recht stelt de voormelde instanties binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte per aangetekende zending in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

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

Art. 5: Berekening van de belasting

§ 1. De basisbelasting voor belastbare entiteiten die opgenomen zijn in de inventaris 'ongeschikt en/of onbewoonbaar' bedraagt:

- a) € 3000,- voor een eengezinswoning;
- b) € 500,- voor een kamer of studentenkamer ;
- c) € 1500,- voor elke andere woning dan deze, vermeld onder a) en b).

§ 2. Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het basisbedrag, zoals vermeld in § 1 van dit artikel, vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning ononderbroken opgenomen is in de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. X mag niet meer bedragen dan 4.

Art. 6: Vrijstellingen

§ 1. Van de belasting is vrijgesteld:

1. de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt, met dien verstande dat deze vrijstelling beperkt is tot twee jaar volgend op de datum van opname in het register;
2. de nieuw zakelijk gerechtigde en dit voor de twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:
 - o aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
 - o indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel;

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning :

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
4. gerenoveerd wordt:
 - o Op voorwaarde dat een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning kan worden voorgelegd. Indien de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, dan gaat de vrijstelling in op de inventarisatiedatum. Indien de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning dateert van na de inventarisatiedatum dan gaat de vrijstelling in op de datum waarop de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning wordt afgeleverd. De vrijstelling gaat in voor een termijn van 2 jaar. Het college van burgemeester of schepenen kan deze periode van vrijstelling éénmaal verlengen met 1 jaar op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde redenen waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd.
 - o Op voorwaarde dat er een gedetailleerde renovatienota kan voorgelegd worden waaruit blijkt dat er grondige renovatiewerken aan de woning worden uitgevoerd. De kostprijs van de niet-vergunningsplichtige werken bedraagt minimaal € 10.000 excl. btw. De vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar. Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling éénmaal verlengen met 1 jaar op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde redenen waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd.
 - o Indien de houder van het zakelijk recht een perceelsoverschrijdend project heeft. Er kan twee maal een vrijstelling van twee jaar worden toegekend in het kader van deze vrijstellingsgrond. Elke aanvraag tot vrijstelling vermeldt een planning van de werken en toont de gerealiseerde stappen in het kader van dit project. Een eventuele verlenging van de vrijstelling na 4 jaar is mogelijk mits jaarlijks wordt aangetoond welke stappen werden gezet ter verwezenlijking van het perceelsoverschrijdend project en er hierover jaarlijks wordt gerapporteerd aan het gemeentelijk woonoverleg. Het gemeentelijk woonoverleg formuleert vervolgens een advies aan het college over dit dossier.
5. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;
6. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

7. de woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is 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 twee jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
8. deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpszicht, of van een stads- of dorpsgezicht dat opgenomen is op een bij besluit voorgesteld ontwerp van lijst tot bescherming van stads- of dorpszicht.

§3. Bij een cumulatie van vrijstellingsgronden kan de totale vrijstellingsperiode voor een zakelijk gerechtigde nooit langer dan vier jaar bedragen.

Art. 7: Overgangsmaatregelen

§1. Dossiers die reeds eerder op de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen werden geïnventariseerd en waarvoor een schorsing van de belasting door Wonen-Vlaanderen werd toegestaan, zullen volgens het volgende principe behandeld worden: de schorsing wordt omgezet in een vrijstelling voor de termijn zoals voorzien door Wonen Vlaanderen.

§2. Dossiers die reeds eerder op de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen werden geïnventariseerd en waarvoor een vrijstelling van de belasting door Wonen-Vlaanderen werd toegestaan, zullen volgens het volgende principe behandeld worden: De vrijstelling blijft behouden voor de termijn zoals voorzien door Wonen-Vlaanderen.

Art. 8: Inkohiering en betaaltermijn

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

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

Art. 9: Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaarschrift moet – op straffe van nietigheid - schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de 3de werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de 15 dagen na indiening ervan.

Art. 10: Verwijzing naar het W.I.B.

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Art. 11: Bekendmaking

Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

Namens de gemeenteraad,

de algemeen directeur,
P. Orbie

de voorzitter
M. Gorré

Voor eensluidend afschrift,

de algemeen directeur,
P. Orbie

de burgemeester,
A. Pardaen