

Gemeenteraad
18 december 2017

**Wonen, leven en ondernemen – reglement belasting op ongeschiktheid en/of
onbewoonbaarheid van woningen
Aanslagjaren 2018 en 2019**

aanwezig Odette VAN HAMME, voorzitter van de gemeenteraad;
Koen LOETE, burgemeester;
Freddy DEPUYDT, Christophe DE WAELE, Dirk VAN DE VELDE, Ann VAN DEN DRIESSCHE, Rita DE CONINCK,
Bob D'HAESELEER, schepenen;
Danny SMESSAERT, schepen/voorzitter OCMW zonder stemrecht;
Janvier BUYASSE, Marc WINDEY, Luc VANDEVELDE, Lutgarde DE JAEGER, Caroline D'AUBIOUL, Filip LECOMPTE,
Wilfried VAN KEREBROECK, Michel DE SUTTER, Gertjan BLOMME, Tineke VERSTRAETE, Rudi DESMET, Paul
VERSTRAETE, Filip SMET, Rita GYSELS, Ann EGGERMONT, Hilde LAMPAERT, Peter DE GRAEVE, Sofie
VERMEULEN en Janick SMESSAERT, gemeenteraadsleden;
Meike VAN GREMBERGEN, stadssecretaris

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 42 van het gemeentedecreet ;

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de
begroting 1996;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 betreffende de Vlaamse Wooncode;

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

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

Gelet op het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013;

Gelet op het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art.
2.5.1.0.1., zoals gewijzigd door artikel 26 van het Decreet van 23 december 2016;

Gelet op het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en
bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2016 betreffende de belasting op
ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van woningen;

Overwegende dat elke woning moet voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en
woonkwaliteitsnormen zoals vermeld in art. 5 van de Vlaamse Wooncode en dat de handhaving
in eerste instantie een lokale bevoegdheid is.

Overwegende dat vanaf het aanslagjaar 2017 de gewestelijke heffing op ongeschikte en
onbewoonbare woningen niet meer geheven wordt in die steden en gemeenten met een eigen
belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen, mits deze in overeenstemming is met
art. 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Overwegende dat de strijd tegen woningen van slechte kwaliteit meer effect zal hebben als de opname van dergelijke woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

Overwegende dat de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen aansluiten bij de noden en het beleid van stad Eeklo.

Overwegende dat stad Eeklo de belastingplichtige die sinds minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is, voldoende tijd wil geven om zich te beraden over de toekomstplannen voor de woning en de nodige stappen te ondernemen.

Overwegende dat aan de zakelijk gerechtigde van een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning die wegens specifieke sociale of medische omstandigheden niet in staat is de woning tijdig in orde te stellen, tijdelijk een vrijstelling wordt verleend.

BESLISSING

Artikel 1

Het reglement belasting op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van woningen wordt goedgekeurd zoals het als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking met ingang van 1 januari 2018 en is geldig tot en met 31 december 2019, met name voor de aanslagjaren 2018 en 2019.

Artikel 3

Dit reglement vervangt het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2016 houdende de belasting op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van woningen in de mate dat dit reglement betrekking heeft op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2019, zijnde de aanslagjaren 2018 en 2019.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen
stadssecretaris

Odette Van Hamme
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de stadssecretaris
(art. 126 nieuwe gemeentewet)

REGLEMENT BELASTING OP ONGESCHIKTHEID EN/OF ONBEWOONBAARHEID VAN WONINGEN

aanslagjaren 2018 en 2019

Artikel 1 – begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd;
- 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° Woning: het goed vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 4° Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- 5° Administratie: dienst huisvesting, Industrielaan 2, 9900 Eeklo – eeklo@wonen.be;
- 6° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik;
- 7° Inventarisatiedatum: de datum waarop de woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang de woning niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving in de inventaris;
- 8° Conformiteitsattest: het conformiteitsattest (CA) is een officiële verklaring van de burgemeester dat een woning op een bepaald ogenblik voldoet aan de opgelegde minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. In het kader van de regelgeving betreffende tegemoetkoming in de huurprijs, kan een conformiteitsattest ook uitgereikt worden door Wonen-Vlaanderen;

De geldigheidsduur van een CA is als volgt vastgesteld:

- 10 jaar geldig als de woning 8 strafpunten of minder scoort;
- 5 jaar geldig als de woning 9 tem 14 strafpunten scoort;
- 3 jaar geldig als de woning ten minste 3 strafpunten scoort voor gebreken met betrekking tot opstijgend vocht, doorslaand vocht en/of insijpelend vocht.

Strafpunten toegekend omwille van de steilte van een trap worden niet meegerekend in kader van de geldigheidsduur van het CA. Andere veiligheidsgebreken aan een trap worden wel meegerekend. Bovenvermelde geldigheidsduur kan van rechtswege of door intrekking vervallen.

Artikel 2 - belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2018 en 2019 een gemeentebelasting gevestigd op 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 inventaris of, voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, 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 - belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de ongeschikte of onbewoonbare woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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

Artikel 4 - tarief van de belasting

§1. De basisbelasting bedraagt:

- € 750 per woongelegenhed (kamer / studio of appartement);
- € 1.500 voor elke andere woning.

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per inventarisjaar.

§2. Indien de woning meerdere jaren in het register staat opgenomen, dan geldt volgende formule:

voor het tweede jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 25%

voor het derde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 50%

voor het vierde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 75%

vanaf het vijfde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 100%

| | basisbelasting eerste jaar | tweede jaar + 25% | derde jaar + 50% | vierde jaar + 75% | vijfde en volgende jaren + 100% |
|----------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------|
| woning | € 1.500,00 | € 1.875,00 | € 2.250,00 | € 2.625,00 | € 3.000,00 |
| woongelegenhed | € 750,00 | € 937,50 | € 1.125,00 | € 1.312,50 | € 1.500,00 |

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning op de inventaris staat wordt niet herberekend bij overdracht van het zakelijk recht van de betreffende woning.

Artikel 5 - vrijstelling

§1. Van de heffing op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen zijn vrijgesteld de belastingplichtige:

1. Die de woning volledig en uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en hij over geen ander onroerend goed beschikt. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal twee jaar te rekenen vanaf de inventarisatiedatum.
2. Die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de betrokkene is opgenomen. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van opname in de voornoemde instellingen. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden voor de woning die laatst door de belastingplichtige bewoond werd tot op het ogenblik van de opname in de voornoemde instellingen.
3. Die sinds minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De datum van de authentieke akte is hierbij bepalend.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- o aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechte of in feite gecontroleerd worden;
- o indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel;
- o aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.



§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 of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. Die krachtens het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling.
4. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van de vernieling of beschadiging.
5. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van verzegeling of gebruiks- of verbouwingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van de opheffing van verzegeling, gebruiks- of verbouwingsverbod.

§3. Een opschorting van de inning van de belasting wordt verleend:

Indien de woning gerenoveerd wordt. De renovatiewerken moeten aangetoond worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning ofwel een door de administratie goedgekeurde renovatienota.

Een renovatienota moet minstens volgende elementen bevatten:

- a. een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- b. een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken die uitgevoerd worden;
- c. een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van de werken die uitgevoerd worden en werden;
- d. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

De renovatienota wordt schriftelijk ingediend bij de administratie. De aanvrager ontvangt binnen de maand na ontvangst van de renovatienota door de administratie een schriftelijk antwoord met de goedkeuring van de renovatienota of, indien de renovatienota wordt afgekeurd, de reden van afkeuring.

Deze opschorting van de inning van de belasting kan enkel ingeroepen worden tot maximum drie jaar na het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en tot maximum drie jaar na de goedkeuring van de renovatienota door de administratie. Er moet weliswaar steeds aangetoond worden dat ook uitvoering is of wordt gegeven aan de vergunning of de renovatienota.

Indien de stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning of renovatienota komt te vervallen zonder dat deze werd uitgevoerd of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd, komt ook de opschorting van inning van belasting te vervallen. Concreet wil dit zeggen dat de belasting van de ten onrechte opgeschorte aanslagjaren alsnog zal geïnd worden.

Procedure opschorting van de inning van de belasting:

- de aanslag wordt ingekohierd;
- het aanslagbiljet wordt niet verzonden aan de belastingplichtige die kan genieten van een voorlopig tijdelijke opschorting van de inning;
- de belastingplichtige wordt in kennis gesteld van de opschorting van de inning van de ingekohierde belasting;
- kennisgeving aan de belastingplichtige indien de werken niet tijdig of niet volledig werden uitgevoerd;
- inning van de reeds ingekohierde heffing en verzending van het aanslagbiljet.

§4. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling of van de opschorting van de inning van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige samengaannde bewijsstukken in te dienen bij de administratie. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige.



Vanaf het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar definitief verschuldigd is, kan geen vrijstelling of opschorting meer aangevraagd en verkregen worden voor datzelfde aanslagjaar.

§5. De vrijstellingen onder §1 zijn persoonsgebonden en moeten door elke zakelijk gerechtigde afzonderlijk aangevraagd worden. De vrijstellingen onder §2 en §3 zijn pand gebonden en zijn onmiddellijk geldig voor alle zakelijk gerechtigden van de woning.

§6. De vrijstelling of opschorting van heffing heeft geen impact op de opname van de woning in de inventaris. De anciënniteit van opname in de inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling of opschorting. Als de reden tot vrijstelling of opschorting komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in de inventaris.

Artikel 6 – schrapping

Een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning wordt geschrapt uit de inventaris na afgifte van een conformiteitsattest waarbij de datum van het onderzoek ter plaatse geldt als schrappingsdatum.

Om het besluit van de burgemeester tot het ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaren van een woning op te heffen dient een controle te gebeuren met het oog op de afgifte van een conformiteitsattest. Deze controle wordt door de belastingplichtige aangevraagd bij de dienst huisvesting van stad Eeklo en is gratis voor de 1^{ste} controle, vanaf de 2^{de} controle dient telkens € 62,50 per bijkomende controle betaald te worden.

Een woning waarvoor de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een besluit tot woonverbod of een bevel tot slopen heeft uitgevaardigd of saneringswerken of -maatregelen heeft opgelegd, wordt geschrapt uit de inventaris op datum van opheffing van het desbetreffend besluit.

Artikel 7 - inkohiering

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

Artikel 8 - betalingstermijn

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

Artikel 9 - bezwaar

§1. De belastingplichtige kan een bezwaarschrift indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

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

Artikel 10 - toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 met latere wijzigingen 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 en 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 11 - kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt bekendgemaakt zoals voorzien in artikel 186 van het gemeentedecreet en wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.





SCHEPENCOLLEGE VAN

28 november 2017

Wonen en leven – huisvesting - belastingreglement ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van woningen – aanslagjaren 2018 en 2019.

Het college neemt kennis van volgende nota van Katrien De Vilder, stafmedewerker huisvesting:

VERANTWOORDING

- Rekening houdend met het decreet van 23 december 2016 (in werking getreden op 1 januari 2017) houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen;
- Rekening houdend met de actie gelijkblijvend beleid huisvesting in de meerjarenplanning 2014-2019.

INFORMATIE

ALGEMENE SITUERING

Het decreet van 23 december 2016 (in werking getreden op 1 januari 2017) houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen wijzigt een aantal elementen met betrekking tot de lokale handhaving van woningkwaliteit.

Eén van de elementen die wijzigt is de opheffing van het conflict tussen de gemeentelijke en de gewestelijke heffing op ongeschikt en/of onbewoonbare woningen. De Vlaamse overheid die de inventaris van deze woningen bijhoudt (= inventarisbeheerder), heft hier ook een belasting op. De eigenaar van een woning die op deze inventaris staat wordt dus eigenlijk dubbel belast: éénmaal op basis van het belastingreglement van stad Eeklo (belasting verschuldigd op de inventarisdatum) en éénmaal door de Vlaamse overheid (belasting verschuldigd wanneer de woning 1 jaar onafgebroken op de inventaris staat).

De gewestelijke heffing kan met ingang van 1 januari 2017 enkel stopgezet worden in die steden of gemeenten die zelf een heffing invoeren (stad Eeklo heeft reeds verschillende jaren zo een heffing) én op voorwaarde dat de heffing minstens één van de decretaal vastgestelde minimumbedragen respecteert (op dit punt dient ons reglement aangepast te worden).

AANPASSINGEN REGLEMENT

1. In het huidige reglement (2017) is de heffing direct verschuldigd vanaf het moment dat een woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard door de burgemeester. Ook is in het huidige reglement de belasting verschuldigd voor zowel de ongeschiktheid als de onbewoonbaarheid van een woning of gebouw, deze 'dubbele belasting' wordt ook geschrapt.

Doel en verantwoording van deze wijziging (de eigenaar krijgt 1 jaar de tijd om actie te ondernemen alvorens belast te worden):

- het pas na 1 jaar belasten is te verantwoorden in het kader van ons positief en proactief woonbeleid, waarbij Eeklo op termijn een conformiteitsattest verplicht voor alle verhuringen;
 - administratieve vereenvoudiging: de verschillende reglementen zoveel mogelijk op elkaar afstemmen (zowel leegstand, verwaarlozing als ongeschikt / onbewoonbaar pas belasten 1 jaar na opname in register);
 - de hogere belasting rechtvaardigen (decretale verplichting).
2. In het huidige reglement bedraagt de heffing: gevelbreedte x aantal bouwlagen x 50€/meter met een minimumheffing van 500€ per wooneenheid.
Voorstel: appartement, studio of kamer: € 750 per woonentiteit
woning of gebouw: € 1.500

Doel en verantwoording van deze wijziging:

- Interne administratieve vereenvoudiging en meer duidelijkheid voor de betrokken eigenaar: geen discussies meer over het aantal bouwlagen (wordt een ingerichte zolder of kelder als een bouwlaag aanzien of niet), de gevelbreedte van een woning, de berekening wanneer het een hoekperceel betreft.....
- In se is de grootte van een woning of gebouw irrelevant – alle woningen, groot of klein dienen te voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen zoals opgenomen in de Vlaamse Wooncode en kunnen, in geval van non-conformiteit, gelijk belast worden.
Behalve voor een kamer, studio of appartement kunnen we hierin een onderscheid maken omdat er zich altijd meerdere kamers, studio's en/of appartementen in 1 gebouw bevinden en deze allemaal ongeschikt of zelfs onbewoonbaar kunnen verklaard worden op basis van de woonkwaliteit van één van de woonentiteiten (bvb. ontploffingsgevaar doordat een boiler op aardgas fout is aangesloten in één van de woonentiteiten impliceert een ontploffingsgevaar voor het gehele gebouw).
- Een heffing van € 750 voor een kamer, studio of appartement en een heffing van € 1.500 voor elke andere woning of gebouw is een goede middenweg tussen het wettelijk minimum (zijnde € 500 en € 990) en de huidige Vlaamse heffing (deze is gekoppeld aan het KI van de woning en bedraagt minimaal € 1.980 voor de eerste aanslag).
- Doel van de aanpassing van dit reglement is om de Vlaamse heffing (= de minimum heffing van € 1.980 voor het eerste aanslagjaar) te schrappen en enkel onze eigen heffing te behouden.
- De eigenaar krijgt 1 jaar meer tijd om de woning, het gebouw of de woonentiteit in orde te brengen of om de nodige vrijstellingen aan te vragen.

BESLUIT

Het college van burgemeester en schepenen hecht zijn goedkeuring aan het voorstel van de dienst huisvesting en legt het aangepaste reglement belasting op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van woningen en gebouwen ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad.

