



Vergadering van 3 december 2020

2020_GRMW_01490 Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen - Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen - Wijziging

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 14°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

De gemeenteraad keurde op 18 december 2019 het 'Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen' goed voor de periode 2020-2025.

Het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 wijzigt enkele bepalingen met betrekking tot de procedure ongeschikt- en of onbewoonbaarverklaring, waarnaar in het lokale belastingreglement wordt verwezen.

Het reglement dient aangepast te worden om conform te blijven met de Vlaamse decretale regelgeving. Daarom worden de verwijzigingen in artikel 1 'Definities' aangepast. Inhoudelijk verandert aan dit artikel niets. Verder hanteert het decreet de term 'conform zijn' in plaats van 'voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van de Vlaamse Wooncode'. De wijzigingen voeren deze terminologie door in het lokale reglement, met oog op uniformiteit.

Om alle betwistingen te vermijden, wordt voorgesteld de overdrager van het zakelijk recht aan te duiden als belastingplichtige, zolang deze overdracht niet is gemeld aan de administratie of is opgenomen in een authentieke akte. Recente rechtspraak hanteert immers het standpunt dat de overheid geen 'derde' is en dus niet kan opwerpen niet op de hoogte te zijn van de overdracht. Door dit geval expliciet op te nemen in het belastingreglement, blijft de verplichting op de overdrager rusten om de authentieke akte te verlijden en, indien gewenst, van een onderhandse overdracht melding te doen.

De gemeenteraad voerde met ingang van 2020 een vrijstelling in voor een onderhandse overdracht van zakelijk recht, indien zij tijdig in een authentieke akte resulteert. Voorgesteld wordt om dit aan te vullen met de koop-verkoopbelofte, die weliswaar zelf nog niet in een eigendomsoverdracht resulteert maar eveneens de mogelijkheden van de (potentiële) verkoper beperkt. Uiteraard geldt dezelfde voorwaarde: binnen de 4 maanden dient een authentieke akte voor te liggen.

De vrijstelling wegens restauratiepremie voor beschermde monumenten, wanneer letterlijk toegepast, laat toe dat de houder van het zakelijk recht de vrijstelling zou genieten ook als de aanvraag tot restauratiepremie uiteindelijk werd afgewezen. Dit is niet de bedoeling van het bestuur. Daarom wordt voorgesteld de vrijstelling te laten ingaan vanaf de *goedkeuring*. Dit sluit bovendien aan bij de vrijstelling op basis van de *goedgekeurde* stedenbouwkundige vergunning, in die zin dat het telkens gaat om voorgenomen renovaties die pas na goedkeuring een aanvang kunnen vinden, in tegenstelling tot de vrijstelling op basis van een renovatieschema waarbij de werken al bij de aanvraag mogen worden (of zelfs zijn) gestart.

Tot slot wordt voorzien in een overgangsbepaling voor de vrijstelling voor houders van het zakelijk recht, die zelf in de geïnventariseerde woning wonen. In de versie zoals verwoord in het reglement vanaf 2020, worden 2 voorwaarden gesteld aan de vrijstelling: geen andere onroerende goederen bezitten, en in de geïnventariseerde woning gedomicilieerd zijn op het ogenblik van de inventarisatie. De gelijkaardige vrijstelling in art 11, 5° vereiste de domicilie van de houder van het zakelijk recht zonder tijdsbepaling (m.a.w., op het ogenblik dat de inventarisatie verjaart). Enerzijds is deze voorwaarde strenger, nu zij niet toelaat dat de houder van het zakelijk recht zijn domicilie in het pand vestigt na de ongeschiktverklaring. Er wordt voorgesteld in een overgangsbepaling te voorzien van 2 jaar, voor de vrijstellingen die van toepassing waren onder de oude bepaling maar niet meer onder de nieuwe bepaling. Anderzijds staat een strikte lezing van de bepaling ingevoerd in de gemeenteraad van december 2019, toe dat de houder van het zakelijk recht zijn domicilie daarna verplaatst. Voorgesteld wordt dan ook om de bepaling 'op het tijdstip van opname op de inventaris', te wijzigen in 'sinds het tijdstip van opname op de inventaris'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Te wijzigen belastingreglement
- Gecoördineerde versie belastingreglement - met markeringen
- Gecoördineerde versie belastingreglement

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Wijzigt artikel 1, van het ' Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- Inventaris wordt gedefinieerd als 'de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, die aan de criteria voldoet zoals bedoeld in Titel III, Hoofdstuk IIIbis van het Decreet'
- Inventarisbeheerder wordt gedefinieerd als 'de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van deze inventarissen overeenkomstig artikel 2, 10^oquater van het Decreet'
- Woning wordt gedefinieerd als 'elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 2, §1, eerste lid, 31^o van het Decreet'
- Kamer wordt gedefinieerd als 'woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 2, §1, eerste lid, 10^oquinquies van het Decreet'
- Inventarisatiedatum wordt gedefinieerd als 'de datum waarop een woning in de inventaris is opgenomen'
- Er wordt een §9 toegevoegd 'Het Decreet: Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode'

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 2:

Wijzigt artikel 2 van het ' Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- de woorden 'van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode' worden geschrapt

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 3:

Wijzigt artikel 3 van het ' Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- de vermelding naar artikel 2, §2 wordt gecorrigeerd naar artikel 2, §1
- de woorden 'met vermelding van de inventarisatiedatum' worden geschrapt

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 4:

Wijzigt artikel 4 van het ' Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- de woorden 'voldoet aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van de Vlaamse Wooncode' worden vervangen door 'conform is'
- aan §1 wordt toegevoegd: ', of die bestemmingswijziging of sloop bij proces-verbaal is vastgesteld conform artikel 20bis, §6 van het Decreet.'

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 5:

Wijzigt artikel 5 van het ' Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- de woorden 'het verlijden van de notariële akte' worden vervangen door 'de overdracht'
- na de woorden 'de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris' worden de woorden 'voor zover van toepassing' toegevoegd

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 6:

Wijzigt artikel 8 van het ' Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- Na de eerste zin wordt een nieuwe zin toegevoegd: 'De overdrager van het zakelijk recht blijft aangeduid als belastingplichtige tot het verlijden van de authentieke akte of de melding aan de bevoegde stedelijke administratie zoals voorzien in Hoofdstuk I. Artikel 5 van dit reglement.'

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 7:

Wijzigt artikel 9 van het ' Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- In §3:
 - Wordt na de woorden 'heeft overgedragen', de woorden ', of een koop-verkoopbelofte heeft aangegaan' toegevoegd
 - Worden de woorden 'notariële overeenkomst' vervangen door 'authentieke akte'
- In §6 wordt het woord 'op' vervangen door 'sinds'
- §11 wordt gewijzigd als volgt: De woningen die beschermd zijn als monument en waarvoor een restauratiepremie is goedgekeurd. Deze vrijstelling geldt voor 24 maanden vanaf de goedkeuring van de aanvraag.

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 8:

Wijzigt artikel 13 van het ' Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- Er wordt een tweede alinea toegevoegd die luidt:
'De vrijstellingen verleend in toepassing van artikel 11, 5° van het belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklearde woningen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 maart 2017, vervallen met ingang van 2023 voor zover niet is voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van Artikel 9.§ 6 van dit reglement.'

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 9:

Neemt kennis van de gecoördineerde versie van het ' Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen' zoals gevoegd in bijlage.