

GEMEENTE



INGELMUNSTER

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 21 december 2010

Yves Vercruysse, Burgemeester-Voorzitter - Luc Vandekerckhove, Marcel Dendauw, Marie-Thérèse Lapeere, Hilde Vankeirsbilck, Eric D'Hoop, Geert Verstraete, Schepenen - Wilfried Vanacker, Ludwig Pillen, Marnick Goossens, Ann Defour, Robrecht Kindt, Kurt Windels, Francky Demaeght, Jan Defreyne, Georges Barbary, Els Leysen, Martine Verhamme, Werner Blondeel, Steven Bourgeois, Carine Geldhof, Raadsleden - ir. Dominik Ronse, Gemeentesecretaris

Bijeen in openbare zitting

BELASTINGEN

8 Goedkeuren belasting op gebouwen of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd of bouwvallig voor het dienstjaar 2011, 2012 en 2013

De Raad,

Gelet op het gemeentedecreet, meer bepaald artikel 42 § 3;

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

Overwegende de noodzaak om de verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden;

Overwegende dat de invoering van een gemeentelijke belastingsverordening hiervoor het aangewezen instrument is;

Gelet op het voorstel van belastingsverordening in bijlage;

Overwegende dat de invoering van een gemeentelijke belastingsverordening ter bestrijding van verwaarlozing moet gezien worden in een globaal huisvestings- en pandenbeleid en hierin één van de bestraffende pijlers vormt naast de belonende pijler van de premies die reeds eerder door de gemeenteraad werden goedgekeurd;

Overwegende dat deze belasting een heffing is ter regulering van ongewenst gedrag, met name het verwaarloosd houden van een gebouw;

Overwegende dat de opbrengsten van deze belasting als huisvestingspremies worden aangewend;

Overwegende de wenselijkheid om aan de Huisvestingsdienst Regio Izegem, de opdracht te geven om de inventaris te beheren van woningen en gebouwen die op basis van de verordening belast worden;

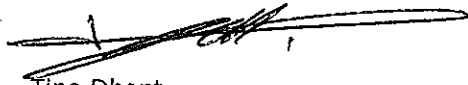
Gelet op het feit dat de fracties van de Brug en de sp.A zich wensen te onthouden;

BESLUIT: met 14 stemmen ja en 7 onthoudingen

- artikel 1: De verordening van belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd wordt goedgekeurd zoals opgenomen in bijlage.
- artikel 2: Aan de Huisvestingsdienst Regio Izegem zal opdracht gegeven worden om de inventaris te beheren van woningen en gebouwen die op basis van de verordening belast worden.

Namens de Gemeenteraad,

In opdracht,



Tine Dhont
Financieel Beheerder

De Gemeentesecretaris,
(get.) ir. Dominik Ronse

Voor eensluidend afschrift, na delegatie,
Ingelmunster, 23 december 2010

De Burgemeester-Voorzitter,
(get.) Yves Vercruysse



**VERORDENING VAN BELASTING OP GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE BESCHOUWD
WORDEN ALS VERWAARLOOSD OF BOUWVALLIG.**

-
- Art.1: Algemene bepalingen
- 1.1. Definities
 - 1.2. Belastbare grondslag
- Art. 2: Belastingplichtige
- 2.1. Belastingplichtige
 - 2.2. Overdracht van zakelijk recht
- Art.3. Inventaris
- 3.1. Inventaris
 - 3.2. Inventarisatiedatum
 - 3.3. Wijze van inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen
 - 3.4. Schraping uit de inventaris
- Art.4: Berekening van de belasting
- Art. 5: Vrijstellingen
- Art.6: Inkohiering
- 6.1. Inkohiering
 - 6.2. Bezwaar tegen de belasting
-

Art.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 het beheer van de inventaris bedoeld in art. 3.1.§1.
2. Gebouw:
Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 6 en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

3. Inventarisatiedatum:

De datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of 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

4. Renovatienota:

Een nota die bestaat uit

- a) een overzicht van welke stedenbouwkundig niet vergunningsplichtige 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.

5. Verwaarlozing/bouwwaligheid:

Een woning en/of het gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een verslag op basis van 18 punten of meer, waarbij ieder teken van verval een bepaald aantal punten oplevert. Het verslag met vermelding van het aantal punten wordt in bijlage bijgevoegd.

6. Woning:

Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

1.2. Belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2011-2013 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op een van de gemeentelijke inventaris zoals bedoeld in art. 3.1.§1.

Art.2. BELASTINGSPLICHTIGE

2.1. Belastingsplichtige

§1.

Als belastingsplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op het ogenblik van de opname in de in art. 3.1.§1. bedoelde inventaris:

- De volle eigendom
- Het recht van opstal of van erfpacht
- Het vruchtgebruik

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

belastingplichtig. In geval van recht van bewoning is de rechthebbende belastingplichtig.

§2

Zolang het gebouw, de woning en/of het perceel niet is geschrapt uit een gemeentelijke 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

Behoort één van de zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag à rato van hun deel in de onverdeeldheid.

2.2. Overdracht van zakelijk recht

§1

Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in art. 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 gebouw, de woning en/of het perceel in de gemeentelijke 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.

Art. 3. INVENTARIS

3.1. Inventaris

De administratie maakt een gemeentelijke inventaris van:verwaarloosde gebouwen en/of woningen

3.2. Inventarisatiedatum

§1

De inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en/of woningen gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing of bouwvalligheid.

§2

De inventarisatie van gebouwen en/of woningen op percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de woning als puin of krotwoning. Deze gebouwen en/of woningen worden toegevoegd aan de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

§3

De administratie geeft de houder van het zakelijk recht bij aangetekend schrijven kennis van opname op de lijst van verwaarloosde of bouwvallige woningen of gebouwen.

3.3. Wijze van inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1

De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de verwaarlozing van een gebouw en/of woning op te sporen en vast te stellen aan de hand van het technisch verslag bijgevoegd als bijlage bij de brief met vermelding van de vaststelling.

§2

De houder van het zakelijk recht wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van deze vaststelling.

§3

De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling binnen 4 maanden na de kennisgeving betwisten en/of binnen dezelfde termijn aantonen dat het gebouw en /of woning niet (meer) verwaarloosd is of het puin verwijderd is.

§4

Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt de gebreken weg te werken, of het tegenbewijs te leveren, maakt de administratie een administratieve akte op van verwaarlozing. Deze akte wordt aangetekend verstuurd aan de houder van het zakelijk recht.

3.4. Schrapping uit de inventaris

§1

Gebouwen en/of woningen die voorkomen op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen worden geschrapt na opmaak van een controleverslag door de administratie dat bevestigt dat de opgelegde werken uitgevoerd zijn.

§2

De percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning worden geschrapt uit de inventaris zodra het puin verwijderd is of de krotwoning gesloopt is.

Art. 4. BEREKENING VAN DE BELASTING

Het bedrag van de belasting, uitgedrukt in euro, is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: $750 \times (P + 1)$, waarbij P gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris, bedoeld in artikel 3.1§.1..

P mag niet meer bedragen dan 3.

Art. 5. VRIJSTELLINGEN

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 2, wordt vrijgesteld van belasting:

1°

Indien hij het gebouw en/of de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en hij over geen andere woning beschikt. Deze vrijstelling geldt gedurende de vijf twee jaren die volgen op de verwerving van het goed en op voorwaarde dat dit enige eigendom ook door de eigenaar zelf effectief wordt bewoond.

2°

Indien de natuurlijke persoon die (mede) eigenaar en laatste bewoner is van een woning

- in een erkende ouderenvoorziening verblijft
- voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling
- of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar.

3°

Indien de woning of het gebouw minder dan twee jaar in zijn bezit is. De datum van de feitelijke eigendomsoverdracht is hierbij bepalend (geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopsovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt)

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.

4°

Indien hij een stedenbouwkundige vergunning voorlegt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren. De vrijstelling gaat in vanaf de datum van toekenning van de stedenbouwkundige vergunning.

Als de belastingsplichtige binnen de termijn van twee maanden na kennisgeving van de administratieve akte een niet-vernietigde stedenbouwkundige vergunning voorlegt die dateert van vóór de kennisgeving, op basis waarvan de eerste inventarisatie van het gebouw en/of de woning gebeurt, dan gaat de vrijstelling in op de datum van de inventarisatie.

De periode van vrijstelling duurt één jaar. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van de vrijstelling verkrijgen van driemaal 1 jaar. Deze aanvraag moet uiterlijk 3 maanden vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd te worden. Er is geen combinatie van vrijstelling mogelijk met 5°

5°

Indien hij een renovatienota voorlegt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren.

Als de belastingsplichtige tijdens de termijn van twee maanden na kennisgeving van de administratieve akte een renovatienota voorlegt (bij voorkeur via standaardformulier dat ter beschikking gesteld wordt door de administratie) waaruit o.m. blijkt dat de werkzaamheden reeds zijn aangevat vóór de datum van de kennisgeving, op basis waarvan de eerste inventarisatie van het gebouw, de woning en/of het perceel gebeurt, dan gaat de vrijstelling in op de datum van de inventarisatie in plaats van op de datum waarop de renovatienota voorgelegd wordt.

De periode van vrijstelling duurt één jaar. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van de vrijstelling verkrijgen van driemaal 1 jaar. Deze aanvraag dient uiterlijk 3 maanden vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd te worden. Er is geen combinatie van vrijstelling mogelijk met 4°.

6°

Indien:

- a) de gebouwen en/of woningen binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;
- b) de gebouwen en/of 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 restauratiepremierdossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling,
- c) de gebouwen en/of woningen die getroffen zijn door een ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingsplichtige, gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp;
- d) de gebouwen en/of woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid.

7° Indien die houder

- een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkend is
- het OCMW
- de gemeente
- of een autonoom gemeentebedrijf is.

Art.6. INKOHIERING

6.1. 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.

6.2. Bezwaar tegen de belasting

§1.

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen tegen de belasting.

§2.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf kennisgeving van de aanslag.