

Zitting Gemeenteraad 20/11/2019

- Aanwezig: J.M. Dedecker, burgemeester;
T. Dedecker, voorzitter;
H. Dierendonck, N. Lejaeghere, schepenen;
D. Gilliaert, voorzitter BCSD;
B. Vandekerckhove, F. Annys, F. Ampe-Duron, M. Declerck, K. Claeys-Goemaere, L. Landuyt, G. Galle, C. Niville, D. De Poortere, B. Ryckewaert, S. Van den Bossche, A. Goethaels, L. Verstraete, H. Vanheste, R. Vangenechten, M. Van Boven, F. Spaey, J. Töpke, R. De Lille, raadsleden;
J. Vergauwe, algemeen directeur wnd.;
- Verontschuldigd: E. Van Muysewinkel, schepen;

17. Belastingsreglement op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest - goedkeuring

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

Overwegende de wens van het gemeentebestuur om het beschikken over een geldig conformiteitsattest verplicht te maken voor woningen die op jaarbasis verhuurd worden;

Overwegende dat hiertoe de verordening conformiteitsattesten ter goedkeuring werd voorgelegd aan de gemeenteraad;

Overwegende dat ook in een sanctionerend luik dient voorzien te worden;

Overwegende dat als sanctie kan geopteerd worden voor ofwel een GAS-boete ofwel een gemeentelijke heffing;

Overwegende dat het puur praktisch gezien, vanuit standpunt administratie, het efficiënter en aldus aangewezen is om voor een gemeentelijke heffing te opteren: zo blijft de toekenning van het attest en de bestraffing bij het ontbreken ervan binnen dezelfde dienst. Het uitvoeren van de conformiteitsonderzoeken en toekennen van een conformiteitsattest is in handen van de dienst huisvesting en wonen. Deze dienst staat daarnaast onder andere ook in voor de gemeentelijke heffingen leegstand en verwaarlozing, verkrotting, ... GAS-boetes zijn in handen van de dienst 'Preventie en handhaving'. Deze dienst kan echter niet nagaan of een huurwoning beschikt over een Vlaams of gemeentelijke toegekend conformiteitsattest, opgenomen is in VIVOO, een bepaalde kwaliteitsprocedure ondertussen lopende is, ... daar de dienst geen toegang heeft tot VLOK, een met de Vlaamse overheid gedeelde database inzake kwaliteitsbewaking;



Overwegende dat aldus geopteerd werd voor een gemeentelijke heffing op het ontbreken van een geldig conformiteitsattest en dit naar analogie met de gemeentelijke heffing op het ontbreken van parkeerplaatsen;

Overwegende dat de verhuurder, vóór hij heffingsplichtig wordt, aangetekend op de hoogte wordt gebracht van het feit dat hij in inbreuk is met de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, waarbij hij een periode van drie maanden krijgt om alsnog een conformiteitsattest te bekomen (= regularisatieperiode);

Overwegende dat de sanctie enkel geldt ten aanzien van huurwoningen, die, na het verstrijken van de in de verordening gestelde deadline, verhuurd worden 1) zonder over een conformiteitsattest te beschikken én 2) niet opgenomen zijn in VIVOO, de Vlaamse inventaris Onbewoonbaarheid en ongeschiktheid (daar deze woningen reeds het voorwerp vormen van de gemeentelijke heffing verkrotting);

Overwegende dat er hierdoor geen non bis in idem is tussen enerzijds de gemeentelijke heffing verkrotting en de gemeentelijke heffing op ontbreken van een conformiteitsattest:

- Heffing verkrotting: eigenaars van woningen die minstens 3 maanden opgenomen zijn in VIVOO worden heffingsplichtig ten aanzien van het gemeentebestuur. Een pand wordt in VIVOO opgenomen indien er een besluit burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring wordt uitgevaardigd. De opname gebeurt op de dag van het uitvaardigen van het besluit burgemeester. Op dat ogenblik heeft de eigenaars reeds een volledige procedure kwaliteitsbewaking achter de rug. Er is een besluit burgemeester (en hierdoor ook een opname in VIVOO) omdat hij geweigerd of nagelaten heeft de nodige werken binnen de gestelde deadline uit te voeren;
- Heffing op het ontbreken van een conformiteitsattest: de eigenaar wordt aangetekend op de hoogte gebracht dat hij verhuurt zonder over een geldig conformiteitsattest te beschikken. Hij krijgt een periode van 3 maanden om zich te regulariseren. Volgende scenario's zijn mogelijk:
 - Hij vraagt een conformiteitsattest aan binnen deze deadline. Bij het uitvoeren van het onderzoek wordt vastgesteld dat de huurwoning aan de gestelde voorwaarden voldoet, waarna een conformiteitsattest wordt verstrekt => hij is niet heffingsplichtig;
 - De verhuurder onderneemt geen actie. => Bij het verstrijken van de 3 maanden, wordt hij heffingsplichtig ten aanzien van het gemeentebestuur;
 - De verhuurder vraagt een conformiteitsattest aan. Er worden gebreken vastgesteld, waardoor het pand niet voldoet aan de voorwaarden om een conformiteitsattest te verstrekken:
 - Hij voert de nodige herstellingen tijdig uit=> hij is niet heffingsplichtig;
 - Hij voert de nodige herstellingen niet uit => er volgt een besluit burgemeester. De verhuurder is heffingsplichtig, maar dan onder de heffing verkrotting, want opname in VIVOO.

Overwegende dat aldus uit bovenstaande blijkt dat er enkel een heffing volgt bij inactie van de verhuurder;

Overwegende dat, conform de gemeentelijke verordening, de conformiteitsverplichting geldt zowel ten aanzien van private huurwoningen als sociale huurwoningen;



Overwegende dat er twee types van sociale huurwoningen bestaan:

- Sociale huurwoningen van RSVK Westkust. Deze sociale huurwoningen dienen op basis van decretale en/of gemeentelijke bepalingen reeds over een conformiteitsattest te beschikken. Indien er alsnog gebreken vastgesteld worden, kunnen deze op korte termijn aangepakt worden, want de eigendom over de woning blijft in handen van een private persoon;
- Sociale huurwoningen van een sociale huisvestingsmaatschappij. Deze huurwoningen dienden tot op heden niet over een conformiteitsattest te beschikken. Daar het renoveren van deze sociale huurwoningen dient te gebeuren aan de hand van het Financieringsbesluit en het logge en tijdrovende procedures zijn (het duurt lang eer men de nodige subsidies inzake de renovatie effectief krijgt), wordt voor deze sociale huurwoningen onder zeer strikte voorwaarden een tijdelijke vrijstelling van heffing voorzien: er is enkel een vrijstelling indien het renovatieproject minstens reeds aangemeld is bij de Beoordelingscommissie (BECO) van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (= zekerheid dat het renovatieproject uiteindelijk zal uitgevoerd worden);

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Gezien het resultaat van de mondelinge stemming als volgt: alle aanwezige raadsleden stemmen voor met uitzondering van B. Vandekerckhove, F. Annys, M. Declerck, G. Galle, F. Spaey en J. Töpke die tegen stemmen.

Beslist:

Artikel 1:

Het gemeentelijke reglement belasting op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest wordt goedgekeurd volgens de hieronder opgenomen tekst.

Artikel 2:

Het treedt in werking op dezelfde dag als de inwerkingtreding van de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, i.e. de eerste dag van de maand volgend op de goedkeuring door de Vlaams minister van Wonen van de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

Artikel 3:

Het reglement wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikels 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur.

Belasting op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest

Artikel 1.

Er wordt voor de jaren 2021 tot 2026 een gemeentelijke belasting geheven op huurwoningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest, overeenkomstig de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, met uitzondering van de huurwoningen, opgenomen in VIVOO, de Vlaamse inventaris Ongeschiktheid en/of Onbewoonbaarheid.

Artikel 2: belastingplichtige.

§1. Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten:

- Volle eigendom;
- Vruchtgebruik;



- Recht van opstal of van erfpacht.

§2. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

Artikel 3: procedure.

§1. De houder van het zakelijk recht wordt door het gemeentebestuur via aangetekend schrijven op de hoogte gebracht dat hij een pand verhuurt zonder over een geldig conformiteitsattest te beschikken. Hij krijgt een periode van 3 maanden tijd om zich in regel te stellen.

§2. Indien de houder van het zakelijk recht bij het verstrijken van deze periode niet beschikt over een geldig conformiteitsattest, wordt het pand opgenomen in een gemeentelijke inventaris 'non-conformiteit'.

§3. Van zodra een pand opgenomen is in de gemeentelijke inventaris 'non-conformiteit', is de houder van het zakelijk recht een jaarlijkse heffing verschuldigd.

§4. Van zodra het pand over een geldig conformiteitsattest beschikt, wordt het pand uit de gemeentelijke inventaris 'non-conformiteit' geschrapt.

Artikel 4: heffingsbedrag.

De heffing bedraagt 500 euro per woonentiteit. Per bijkomend jaar, wordt de heffing met 500 euro verhoogd. Het heffingsbedrag per pand is dus als volgt:

- 1^e opname in inventaris: 500 euro;
- 1^e verjaardag opname: 1.000 euro;
- 2^e verjaardag opname: 1.500 euro.
- 3^e verjaardag opname: 2.000 euro;
- 4^e verjaardag opname: 2.500 euro
- 5^e en volgende verjaardag(en) opname: 3.000 euro.

Artikel 5: vrijstelling.

Er is een vrijstelling van heffing voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), een door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappij of het OCMW op voorwaarde dat er aan het heffingsplichtige pand een renovatie-, herbouw- of sloopdossier is gekoppeld, via aanmelding bij VMSW. Er wordt maximaal 3 jaar vrijstelling toegekend.

Artikel 6: inkohiering

§1. De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§2. De heffing wordt ingevorderd bij wijze van kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

§3. De heffing dient betaald te worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 7: fiscaal bezwaar

§1. De belastingsschuldige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen tegen de belasting op basis van het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en de wijzigingen ervan dd. 28/05/2008 en dd. 17/02/2012.

§2. Het bezwaar moet schriftelijk, gemotiveerd en ondertekend ingediend worden. De indiening kan gebeuren op volgende wijze:



- via aangetekende verzending: college van burgemeester en schepenen, Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke;
- overhandiging tegen ontvangstbewijs: Mac, ruimte en wonen (groene zone), Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke;
- email: woonwinkel@middelkerke.be;
- elektronische weg, andere dan e-mail, indien het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het gemeentebestuur.

§3. De indiening van het bezwaar moet gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de datum van de contante inning van de belasting.

§4. De belastingsschuldige heeft het recht om gehoord te worden. Indien hij van dit recht wenst gebruik te maken, dan dient hij dit expliciet te vermelden in het bezwaar.

§5. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven binnen de 15 dagen na ontvangst ervan.

§6. Het college van burgemeester en schepenen kan, vóór het nemen van een beslissing ten gronde, de belastingplichtige verzoeken bijkomende bewijsstukken in te dienen.

§7. Er wordt een vrijstelling van heffing voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), een door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappij of het OCMW voor een woning of een pand waaraan een renovatie-, herbouw- of sloopdossier is gekoppeld, via aanmelding bij VMSW. Er wordt maximaal 3 jaar vrijstelling toegekend.

Artikel 8: gerechtelijk beroep

§1. Op basis van artikels 1385 decies en 1385 undecies van het Gerechtelijk Wetboek heeft de houder van het zakelijk recht het recht om binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing inzake het fiscaal bezwaar gerechtelijk beroep aan te tekenen bij de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, Kazernevest 3 te 8000 Brugge.

Artikel 9: ambtshalve ontheffing

Het college van burgemeester en schepenen verleent ambtshalve ontheffing van overbelastingen die voortvloeien uit materiële vergissingen, op voorwaarde dat die door de administratie werden vastgesteld of door de belastingplichtige aan de administratie werden bekendgemaakt binnen de 5 jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting werd gevestigd en de aanslag niet reeds het voorwerp is geweest van een bezwaarschrift dat aanleiding heeft gegeven tot een definitieve beslissing nopens de grond.

Artikel 10: privacy

De gemeente Middelkerke verwerkt je persoonsgegevens met respect voor je privacy. We volgen hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming (ook wel General Data Protection Regulation of GDPR) en de Belgische privacywet. De gegevens die verzameld worden, op basis van de Vlaamse Wooncode, de gemeentelijke verordening conformiteitsattest en belasting op het niet hebben van conformiteitsattest, dienen voor het beheer van je dossier. We maken je gegevens niet bekend aan derden, tenzij we je toestemming hebben, derden gemachtigd zijn of de wet ons verplicht. Op het adres DPO@middelkerke.be kun je steeds vragen welke gegevens wij over je verwerken, kun je ze laten verbeteren of wissen. Concreet betekent dit onder meer dat:

- de persoonsgegevens enkel worden verzameld en verwerkt voor de doelen zoals beschreven in het reglement en om de door jouw gevraagde informatie te verstrekken;
- de persoonsgegevens niet worden bekend gemaakt aan derden, tenzij we je toestemming hebben of de wet ons verplicht;





- je steeds het recht hebt om te weten welke persoonsgegevens we over je verwerken, kun je ze laten verbeteren of wissen;
- passende veiligheidsmaatregelen worden genomen om de persoonsgegevens te beveiligen tegen misbruik of verlies.

Een meer uitgebreid overzicht van ons beleid op het vlak van verwerking van persoonsgegevens vind je op www.middelkerke.be





Aanvraagformulier conformiteitsattest

Identificatiegegevens woning

Adres:

Kadastrale gegevens:

De woning is een:

☐ eengezinswoning

☐ appartement

☐ studio

☐ kamer

Identificatiegegevens aanvrager

Naam:

Voornaam:

Rijksregisternummer (indien natuurlijke persoon):

Ondernemingsnummer (indien rechtspersoon):

Adres:

Telefoonnummer:

E-mail:

Is de woning momenteel bewoond?

Jij bent

☐ volle eigenaar

☐ gedeelde eigenaar (identificatie overige eigenaars dient in bijlage bijgevoegd te worden)

☐ vruchtgebruiker

☐ opstalhouder/erfpachter

☐ andere:





Identificatiegegevens bewoner

Naam:

Voornaam:

Aantal gezinsleden:

Telefoonnummer:

Gebruikt als hoofdverblijfplaats:

Bijlagen

Wordt aan de aanvraag toegevoegd:

- ☐ brandweerverslag
- ☐ positieve keuring elektrische installatie
- ☐ positieve keuring verwarmingsinstallatie
- ☐ EPC

Vergoeding

De vergoeding dient ofwel cash betaald te worden via de financiële afdeling, Kas (rode zone MAC) of via overschrijving op BE95 0910 1753 0858. De vergoeding dient binnen de week na de aanvraag betaald te worden, zo niet wordt de aanvraag, conform de gemeentelijke verordening, onontvankelijk beschouwd.

Handtekening aanvrager

Datum

Handtekening

.....

Opmerking

De burgemeester, de door hem aangestelde technische ambtenaren van de gemeente en de gewestelijke ambtenaren hebben het recht om tussen 8 uur en 20 uur het gebouw en de kamers te bezoeken om de conformiteit ervan met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode te controleren. De verhuurder en de huurder zijn verplicht om alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen op basis van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.

Wetgeving privacy

De gemeente Middelkerke verwerkt je persoonsgegevens met respect voor je privacy. We volgen hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming (ook wel General Data Protection Regulation of GDPR) en de Belgische privacywet. De gegevens die verzameld worden, op basis van de Vlaamse Wooncode, de gemeentelijke verordening conformiteitsattest en belasting op het niet hebben van conformiteitsattest, dienen voor het beheer van je dossier. We maken je gegevens niet





bekend aan derden, tenzij we je toestemming hebben, derden gemachtigd zijn of de wet ons verplicht. Op het adres DPO@middelkerke.be kun je steeds vragen welke gegevens wij over je verwerken, kun je ze laten verbeteren of wissen. Lees de privacy policy op www.middelkerke.be voor meer informatie.

Vragen? Contacteer me!

Dienst huisvesting en wonen - Gemeentebestuur Middelkerke - Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke
- huisvesting@middelkerke.be - 059 31 30 16

Stemming: 18 stemmen voor, 6 stemmen tegen

Gedaan in zitting als hoger vermeld. Namens de gemeenteraad.

Getekend op origineel door de algemeen directeur wnd., Jurgen Vergauwe en de voorzitter, Tom Dedecker.

de algemeen directeur wnd.

de voorzitter



Jurgen Vergauwe

Tom Dedecker

