

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 16 december 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Kluppels Ingrid, Bert Delanoeijs, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau Nkandu, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, raadslid, adjunct-algemeendirecteur

48. FINANCIËN-BELASTINGEN. Aanpassing van het belastingreglement op domiciliekamers en toelagereglement tot omvorming naar studentenhuisvesting, met ingang van 1 juli 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025.

De beslissing wordt genomen met 28 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Stefaan Deleus, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Bert Delanoeijs, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau Nkandu, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan), 3 stemmen tegen (Catherine François, Kluppels Ingrid, Kenzo Van den Bosch) en 5 onthoudingen (Marc Hendrickx, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

- De gemeenteraad beslist op 24 juni 2019 het belastingreglement op domiciliekamers met ingang van 1 juli 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025 in te voeren.
- Gemeenteraad van 25 november 2019: engagement schepenen G. Geypen om een aangepast belastingreglement domiciliekamers voor te leggen.
- Het college verwijst op 2 december 2019 volgend agendapunt naar de gemeenteraad van 16 december 2019:
Aanpassing van het belastingreglement op domiciliekamers, met ingang van 1 juli 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025.
Het college gaat akkoord om te agenderen aan de gemeenteraad van 16/12/2019 doch vraagt mbt het ontwerp van aanpassing: advies sociale dienst toevoegen – advies bouwdienst toevoegen – voorleggen aan het juridisch overleg van 03/12/2019.
- Het college van 9 december 2019 bekrachtigt de agendering van volgend agendapunt naar de gemeenteraad van 16 december 2019:
Aanpassing van het belastingreglement op domiciliekamers, met ingang van 1 juli 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025.
Het college geeft opdracht de aanpassing aan het toelagereglement (in overeenstemming met onderhavige beslissing m.b.t. de domiciliekamers) mee voor te leggen aan de gemeenteraad van 16 december 2019 en daartoe alsnog een aanpassing van het ontwerpbesluit te bezorgen aan de raadsleden.

Feiten en argumentatie

Naar aanleiding van een bijkomend juridisch overleg op 3 december 2019 worden vrijstellingen ingevoerd in artikel 4 en 5 van het **belastingreglement** omwille van volgende overwegingen:

Overwegende dat in dat kader tevens een stedelijk toelagereglement voor de omvorming van domiciliekamers naar studentenhuysvesting werd vastgesteld waardoor de belastingplichtige in de mogelijkheid wordt gesteld om de teruggave te bekomen van de betaalde belasting wanneer door de belastingplichtige kan worden aangetoond dat de domiciliekamers werden omgevormd tot studentenkamers en hij over een uitbatingsvergunning voor deze studentenhuysvesting/studentenkamers beschikt;

Overwegende dat verder ook de belastingplichtigen die domiciliekamers verhuren via een overeenkomst met het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen worden vrijgesteld van de toepassing van het belastingreglement omdat domiciliekamers die worden verhuurd via het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen worden verhuurd aan sociaal kwetsbaren en zo sociale huurprijzen kunnen gegarandeerd worden zodat het billijk is dat ook domiciliekamers die op die wijze worden verhuurd, worden vrijgesteld van de belasting;

Artikel 4 - De belastingplichtige die domiciliekamers omvormt naar studentenkamers kan aanspraak maken op een toelage indien er hiervoor voldaan is aan de voorwaarden van het stedelijk toelagereglement voor de omvorming van domiciliekamers naar studentenhuysvesting.

Artikel 5 - Vrijstelling wegens het kunnen voorleggen van een huurovereenkomst met het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen via dewelke deze domiciliekamers worden verhuurd.

Er is geen belasting verschuldigd wanneer de belastingplichtige een huurovereenkomst met het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen kan voorleggen. De vrijstelling geldt voor de duur van die overeenkomst.

Betreffende het **toelagereglement voor de omvorming van domiciliekamers tot studentenkamers**:

Dit toelagereglement werd reeds in de gemeenteraad van 24 juni 2019 goedgekeurd. Artikel 5 van het toelagereglement wordt als volgt aangepast:

Art. 5: De toelage wordt slechts uitbetaald als aan volgende voorwaarden is voldaan:

- Het gebouw en de bestaande domiciliekamers waar de omvorming naar studentenkamers heeft plaatsgevonden, moeten gekend zijn bij de stad en eerder onderworpen zijn aan de heffing op domiciliekamers.
- Na omvorming werd door de eigenaar een Uitbatingsvergunning aangevraagd bij de stad. Deze werd vervolgens, na onderzoek door de betrokken diensten, afgeleverd. Dit betekent dat:
 - De studentenhuysvesting conform de stedenbouwkundige verordening is en dus ook in het bezit is van een geldige stedenbouwkundige vergunning.
 - De studentenhuysvesting voldoet aan de brandveiligheidsvereisten die door de brandweer aan studentenhuysvesting worden gesteld. Er werd een positief brandweeraadvies afgeleverd na oplevering van de werken.
 - De studentenhuysvesting voldoet aan de woonkwaliteitsvereisten en bijgevolg conform de regels van de Vlaamse Wooncode is. Dit werd door de bevoegde diensten van de stad onderzocht en er werd een conformiteitsattest afgeleverd.
- De eigenaar kan een attest van de huurder voorleggen waaruit blijkt dat hij/zij is ingeschreven als student in een onderwijsinrichting van voltijds dagonderwijs gedurende het schooljaar waarin 1 januari van het aanslagjaar valt.

Deze geschrapte voorwaarde wordt immers opgevangen binnen de uitbatingsvergunning.

Juridische grond

Decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 §3:

De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad om politieverordeningen vast te stellen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad beslist het belastingreglement op domiciliekamers, met ingang van 1 juli 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025, aan te passen.

Artikel 2

De gemeenteraad stelt het belastingreglement vast als volgt:

De gemeenteraad van de stad Mechelen:

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op de bepalingen van het decreet over het lokaal bestuur;

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

Gelet op het stedelijk reglement van 25 april 2017 betreffende de geïntegreerde regelgeving studentenhuisvesting en domiciliekamers;

Overwegende dat uit de cijfers van de huisvestingsdatabank blijkt dat in de stad Mechelen een tekort is aan kwalitatieve en betaalbare studentenkamers;

Overwegende dat uit de cijfers van de huisvestingdatabank blijkt dat in de stad Mechelen teveel domiciliekamers van slechte kwaliteit zijn, i.e. domiciliekamers die niet voldoen aan de vereisten van de Vlaamse wooncode en de daaraan gelinkte

installatieveiligheidsvoorschriften (gas, elektriciteit), aan de brandveiligheidsvereisten van de brandweer en aan de oppervlaktenorm;

Overwegende dat in de stad Mechelen een stijging is waar te nemen van het aantal 'kotstudenten' en dat er een vraag is vanuit de onderwijsinstellingen om in meer studentenkamers te voorzien voor deze studenten;

Overwegende dat het derhalve billijk is een belasting te vestigen ten einde naast de financiële hoofddoelstelling tevens als nevendoelelstelling een stimulerend beleid te kunnen voeren inzake het aanzetten van eigenaars van gebouwen/panden waarin thans domiciliekamers werden ingericht tot het inrichten daarvan als studentenkamers;

Overwegende dat in dat kader tevens een stedelijk toelagereglement voor de omvorming van domiciliekamers naar studentenhuisvesting werd vastgesteld waardoor de belastingplichtige in de mogelijkheid wordt gesteld om de teruggave te bekomen van de betaalde belasting wanneer door de belastingplichtige kan worden aangetoond dat de domiciliekamers werden omgevormd tot studentenkamers en hij over een uitbatingsvergunning voor deze

studentenhuisvesting/studentenkamers beschikt;

Overwegende dat verder ook de belastingplichtigen die domiciliekamers verhuren via een overeenkomst met het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen worden vrijgesteld van de toepassing van het belastingreglement omdat domiciliekamers die worden verhuurd via het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen worden verhuurd aan sociaal kwetsbaren en zo sociale huurprijzen kunnen gegarandeerd worden zodat het billijk is dat ook domiciliekamers die op die wijze worden verhuurd, worden vrijgesteld van de belasting;

Overwegende dat met het oog op de financiering van de algemene dienstverlening bijgevolg een specifieke bijdrageplicht ten laste van de eigenaars van de panden/gebouwen wordt ingevoerd alwaar niettegenstaande al het voorgaande toch nog domiciliekamers worden ingericht;

Gelet op de financiële toestand van de stad;

Gelet op de noodzakelijkheid tot aanpassing van het bestaand reglement d.d. 24 juni 2019.

BESLUIT :

Artikel 1 - Met ingang van 1 juli 2019 en voor een periode eindigend op 31 december 2025, wordt een belasting geheven op domiciliekamers.

Als domiciliekamer wordt beschouwd: een wooneenheid, bestemd voor bewoning met domiciliëring, ongeacht de vergunningstoestand (stedenbouwkundige of omgevingsvergunning), waarin één of méér van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad/douche of kookruimte én waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het pand/gebouw waarvan de wooneenheid deel uitmaakt.

Domiciliekamers die in de loop van het aanslagjaar effectief worden gebruikt als studentenkamers of voor studentenhuisvesting worden niet beschouwd als domiciliekamers en zijn derhalve vrijgesteld van de belasting.

Dit kan worden vastgesteld door:

- uiterlijke kentekens van de panden/gebouwen waarin deze domiciliekamer(s) werden ingericht;
- publiciteit voor de bedoelde domiciliekamer(s) geleverd via welke drager ook;
- vaststellingen en onderzoeken door de door het college van burgemeester en schepenen aangestelde personeelsleden die bevoegd zijn om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van deze belastingverordening.

Artikel 2 - §1. Als belastingplichtige wordt beschouwd diegene die de houder is van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot het pand/gebouw alwaar de domiciliekamer(s) worden ingericht:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

§2. Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één houder dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door alle leden van de onverdeeldheid.

§3. Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college mee te delen:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht;
- datum van de overdracht van het zakelijk recht;
- naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de volgende heffingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden geheven. Van zodra de overdracht van het zakelijk recht gemeld wordt aan het college, wordt de overdrager van het zakelijk recht niet meer beschouwd als belastingplichtige en dit vanaf het moment van overdracht, maar is de overdrager een administratieve geldboete van 300 euro verschuldigd omwille van de laattijdige melding van de overdracht van het zakelijk recht.

Artikel 3 - De belasting wordt vastgesteld op 2.400,00 euro per domiciliekamer en is ondeelbaar en voor het hele jaar verschuldigd, ongeacht de eigendomsoverdracht van het pand/gebouw tijdens het aanslagjaar.

Bij eigendomsoverdracht van het pand/gebouw tijdens het aanslagjaar is de belasting opnieuw verschuldigd door de nieuwe eigenaar.

Artikel 4 - De belastingplichtige die domiciliekamers omvormt naar studentenkamers kan aanspraak maken op een toelage indien er hiervoor voldaan is aan de voorwaarden van het stedelijk toelagereglement voor de omvorming van domiciliekamers naar studentenhuisvesting.

Artikel 5 - Vrijstelling wegens het kunnen voorleggen van een huurovereenkomst met het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen via dewelke deze domiciliekamers worden verhuurd.

Er is geen belasting verschuldigd wanneer de belastingplichtige een huurovereenkomst met het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen kan voorleggen.

De vrijstelling geldt voor de duur van die overeenkomst.

Artikel 6 - De belasting wordt ingevorderd bij wege van kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 7 - De belastingplichtige ontvangt vanwege het stadsbestuur een aangifteformulier dat behoorlijk ingevuld en ondertekend teruggestuurd moet worden voor de erin vermelde vervaldatum.

Aangiften kunnen per post of via elektronische toezending ingediend worden.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden, uiterlijk op het einde van het aanslagjaar, aan het stadsbestuur de voor de aanslag noodzakelijk gegevens ter beschikking te stellen.

Artikel 8 - Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn in dit reglement, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve gevestigd worden mits inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen voorziene bepalingen.

Op de ambtshalve ingekohierde belasting zal een belastingverhoging worden toegepast van 10% en afzonderlijk in het kohier en op het aanslagbiljet worden vermeld.

Artikel 9 - De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 10 - Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Het reglement zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur.

Artikel 3

De gemeenteraad beslist het toelagereglement voor de omvorming van domiciliekamers naar studentehuisvesting, met ingang van 1 juli 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025, aan te passen.

Artikel 4

De gemeenteraad stelt het toelagereglement vast als volgt:

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en verdere wijzigingen.

Gelet op het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013.

Gelet op de Stedelijke verordening conformiteitsattesten voor studentenhuisvesting en domiciliekamers van 25 april 2017.

Gelet op de Stedelijke geïntegreerde regelgeving studentenhuisvesting en domiciliekamers van 25 april 2017.

Overwegende de nood aan kwalitatieve en betaalbare studentenhuisvesting;

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

Overwegende de noodzaak om de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeenten te voorkomen en te bestrijden.

Art. 1: In de stad Mechelen wordt er vanaf 01/07/2019 gewerkt met een toelage voor de omvorming van domiciliekamers naar studentenhuisvesting. Deze toelage is gekoppeld aan een aantal voorwaarden.

Art. 2: Deze toelage omvat de verschuldigde belasting per domiciliekamer wanneer die werd omgevormd tot studentenhuisvesting.

Art. 3: De toelage die aan de eigenaar wordt uitbetaald, omvat enkel de belasting die datzelfde jaar verschuldigd is. De belasting van aanslagjaren die aan de omvorming tot studentenhuisvesting voorafgaan, kan niet onder de vorm van een toelage terugbetaald worden.

Art. 4: De toelage wordt niet automatisch uitbetaald maar is door de eigenaar aan te vragen. Een kopie van de geldige Uitbatingsvergunning moet bij de aanvraag tot toelage worden gevoegd ter staving van de omvorming.

Art. 5: De toelage wordt slechts uitbetaald als aan volgende voorwaarden is voldaan:

- Het gebouw en de bestaande domiciliekamers waar de omvorming naar studentenkamers heeft plaatsgevonden, moeten gekend zijn bij de stad en eerder onderworpen zijn aan de heffing op domiciliekamers.
- Na omvorming werd door de eigenaar een Uitbatingsvergunning aangevraagd bij de stad. Deze werd vervolgens, na onderzoek door de betrokken diensten, afgeleverd. Dit betekent dat:
 - De studentenhuisvesting conform de stedenbouwkundige verordening is en dus ook in het bezit is van een geldige stedenbouwkundige vergunning.
 - De studentenhuisvesting voldoet aan de brandveiligheidsvereisten die door de brandweer aan studentenhuisvesting worden gesteld. Er werd een positief brandweeraadvies afgeleverd na oplevering van de werken.
 - De studentenhuisvesting voldoet aan de woonkwaliteitsvereisten en bijgevolg conform de regels van de Vlaamse Wooncode is. Dit werd door de bevoegde diensten van de stad onderzocht en er werd een conformiteitsattest afgeleverd.
- De eigenaar kan een attest van de huurder voorleggen waaruit blijkt dat hij/zij is ingeschreven als student in een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs gedurende het schooljaar waarin 1 januari van het aanslagjaar valt.

Deze voorwaarden dienen vervuld te zijn in het aanslagjaar om te kunnen genieten van een terugbetaling.

Art. 6: Elke eigenaar/verhuurder moet toegang verlenen aan de medewerkers van de stad die door het college als woningcontroleur werden aangeduid, om de noodzakelijke controles die voortvloeien uit dit reglement mogelijk te maken.

Art. 7: Definities

Het conformiteitsattest: het attest vermeld in artikel 7 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Een student: Iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt (en dit kan staven met inschrijvingsbewijs), of de schoolverlater van het hoger onderwijs die de wachtperiode doorloopt met toepassing van de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering, en die daarvan het bewijs kan voorleggen.

Een studentenkamer: Een woning, bestemd voor bewoning door een student, waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad/douche of kookruimte; én waarvan de bewoners voor deze voorziening afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Een studentenstudio: Een woning, bestemd voor bewoning door een student, die steeds voorzien is van toilet, bad/douche en kookgelegenheid en niet afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen.

Een domiciliekamer: Een woning, bestemd voor bewoning met domiciliëring, waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad/douche of kookruimte; én waarvan de bewoners voor deze voorziening afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Art. 8: Toepassingsgebied

Gebouwen met domiciliekamers die integraal worden omgevormd tot studentenhuisvesting.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 19 december 2019



Erik Laga
algemeen directeur

Fabienne Blavier
voorzitter

Voor bekendmaking

Mechelen, 19 december 2019



Erik Laga
algemeen directeur



Alexander Vandersmissen
burgemeester wd.