

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 24 juni 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

8. FINANCIËN-BELASTINGEN. Invoering belastingreglement op domiciliekamers, met ingang van 1 juli 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025.

De beslissing wordt genomen met 25 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoëije, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen) ,12 stemmen tegen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch) en 2 onthoudingen (Stefaan Deleus, Hamid Riffi).

Motivering

Voorgeschiedenis

Het college geeft op 25 mei 2018 (punt 88) opdracht aan:

- de bouwdienst om tegen 2019 een afzonderlijke verordening omtrent domiciliekamers – parallel met de stedenbouwkundige verordening – uit te werken;
- de dienst belastingen en inningen om in samenspraak met de bouwdienst en de afdeling juridische zaken tegen 2019 een retributiereglement op te maken om bestaande en nieuwe omvormingen tot domiciliekamers te belasten.
- Het college verwijst op 3 juni 2019 volgend agendapunt (punt 37) naar de gemeenteraad: Invoering van het belastingreglement op domiciliekamers, met ingang van 1 juli 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025.

Feiten en context

Thomas More ervaart een enorme druk op de studentenhuysvestingsmarkt in Mechelen. In december 2018 werd op basis van hun databank vastgesteld dat het aantal kotstudenten al toenam met 14%. Daarnaast zijn er studenten die geen 'kot' vinden in Mechelen en daarom uitwijken. Het tekort zal nog toenemen, gezien het studentengebouw van Thomas More De Nayer niet meer verhuurd wordt en die studenten ook een 'kot' in de omgeving gaan zoeken. Daarnaast verwacht de hogeschool een stijging van nog eens 108 kotstudenten tegen 2020 door de aankomende uitbreiding van het opleidingsaanbod.

Om de omvorming van domiciliekamers tot studentenkamers te stimuleren, voert de stad Mechelen een belasting op domiciliekamers in, in combinatie met een toelage gelijk aan de belasting, indien men de domiciliekamer omvormt tot een studentenkamer.

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.

Argumentatie

Het belastingreglement wordt voorgelegd:

Voor de definitie van een domiciliekamer wordt het reglement van 25 april 2017 betreffende de geïntegreerde regelgeving studentenhuisvesting en domiciliekamers als basis gebruikt.

Er wordt een bedrag van jaarlijks 2.400,00 euro per domiciliekamer voorgesteld. Het bedrag moet voldoende hoog zijn. De volgende tekst uit de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentelijke fiscaliteit stelt:

"Naast het financiële hoofddoel kan een gemeentebelasting een beleidsmatig nevendoeel hebben. Hoge belastingtarieven kunnen erop gericht zijn om onwenselijk gedrag te ontmoedigen, terwijl wenselijk gedrag aangemoedigd kan worden via belastingverminderingen en -vrijstellingen."

De dienst wonen beheert de inventaris van de domiciliekamers en zal deze inventaris jaarlijks aan de dienst belastingen & inningen overmaken.

Om de eigenaars van domiciliekamers aan te moedigen om deze om te vormen tot studentenkamers, zal een toelagereglement opgemaakt worden door de dienst Wonen. Op die manier kunnen de eigenaars de betaalde belasting op domiciliekamers terug krijgen.

Financiële gevolgen

Opbrengst 360.000 euro

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 in te voeren.

Artikel 2

De gemeenteraad stelt het reglement 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 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 nevendoeelstelling een stimulerend beleid te kunnen voeren inzake Gemeenteraad van 24 juni 2019 - agendapunt nr. 8.

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 kamers voor studentenhuisvesting wordt 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;
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;

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, 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.

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 de 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 belasting wordt ingevorderd bij wege van kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 5 - 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 6 - 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 7 - 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 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 8 - 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.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 26 juni 2019


Fabienne Blavier
voorzitter