

gemeenteraad

Besluit

Zitting van 17 december 2019
dienst Financiën

2019_GR_00411

Vaststellen belastingreglement ter bestrijding van verwaarlozing van gebouwen en woningen.

Samenstelling:

Beschrijving

Aanleiding, context en argumentatie

Bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2017 stelde de gemeenteraad het belastingreglement op bestrijding van verwaarlozing van gebouwen en woningen vast, voor de termijn eindigend op 31 december 2019. Bijgevolg dient er een nieuw belastingreglement vastgesteld te worden vanaf 1 januari 2020.

Het is wenselijk een belasting te heffen op verwaarloosde gebouwen en woningen omdat langdurige verkrotting en verwaarlozing van woningen en gebouwen in de stad moet voorkomen en bestreden worden.

Sinds 1 januari 2017 zijn de Vlaamse inventaris en de Vlaamse heffingsplicht op verwaarloosde woningen en gebouwen volledig stopgezet. De decreetgever vertrouwt de bestrijding van verwaarlozing met ingang van aanslagjaar 2017 toe aan de gemeenten, waarbij hij alleen nog de hoofdlijnen bepaalt en de gemeenten verder volledige beleidsvrijheid geeft in het registreren en belasten van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het reglement voorziet in verschillende vrijstellingen van belasting. Een eerste vrijstelling betreft de nieuwe zakelijke gerechtigde, die vrijgesteld is voor een periode van twee jaar. Het is redelijk om een nieuwe eigenaar niet onmiddellijk te belasten en deze enige tijd te geven om de situatie in regel te stellen. Uitzonderingen betreffen die situaties waarbij het recht eenvoudig van rechtspersoon wijzigt zonder dat dit een significante moeite of financiële inspanning (bv registratierechten) vereist. Zo willen we voorkomen dat men eenvoudig rechten overdraagt om de belasting te ontlopen.

Een tweede type vrijstelling betreft de renovatie van een pand met of zonder vergunning, waarbij in beide gevallen een periode van twee jaar vrijstelling toegekend wordt. Dit lijkt redelijk, gezien de doelstelling van de inventaris verwaarlozing net is om eigenaars tot renovatie aan te zetten. De vrijstelling geldt enkel voor renovatiewerken die het wegwerken van de verwaarlozing als doel hebben, of voor noodzakelijk structurele werken die het uitvoeren van die werken die verwaarlozing verhelpen tijdelijk verhinderen. Concreet zal bijvoorbeeld geen vrijstelling bekomen worden voor het voorzien van een beperkte lichtreclame aan de gevel, maar wel voor het isoleren en bezetten van de voorgevel. Indien hiervoor eerst nog de voorgevel dient gerenoveerd te worden, wordt ook vrijstelling toegekend. Indien eerst een aanbouw wordt gezet vooraleer de verwaarlozing van bijvoorbeeld de voorgevel wordt aangepakt, gelden deze werken niet om vrijstelling te bekomen. Sociale woningen worden enkel vrijgesteld indien deze vervat zitten in een project dat besproken werd op het lokaal woonoverleg, zodat er zicht is op het traject en timing van renovatie.

Tenslotte zijn er nog twee vrijstellingen voor specifieke situaties, enerzijds voor onteigeningen en anderzijds voor sociaal beheersrecht. In beide gevallen is geen belasting verschuldigd gezien de eigenaar in die gevallen geen beslissingen kan nemen over zijn eigen pand.

Juridische grond

- Grondwet, artikel 170 § 4.
- Decreet lokaal bestuur, artikel 40 § 3.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
- Gemeenteraadsbesluit van 24 april 2017 betreffende de bestrijding van verwaarlozing van gebouwen en woningen.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur.

Besluit

Artikel 1

Het belastingreglement ter bestrijding van verwaarlozing van gebouwen en woningen wordt vastgesteld.

Artikel 2

Het reglement maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 3

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.

Bijlagen

1. 23._Belasting ter bestrijding van verwaarlozing van gebouwen en woningen.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur
Vera Boudry

Voorzitter
Johan Serkeyn



Belasting ter bestrijding van verwaarlozing van gebouwen en woningen

Artikel 1

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot 2025 een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

§2. Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) *een elektronische aangetekende zending*.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;

4° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;

5° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 4 van dit reglement;

6° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

7° Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

8° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;

9° Renovatienota: een gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens het volgende is opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken, gestaafd met offertes en facturen;
- een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar de nodige werken worden uitgevoerd om de gebreken zoals vastgesteld in het technisch verslag verwaarlozing weg te werken;
- desgevallend een omschrijving van de onmogelijkheid tot wegwerken van de verwaarlozing als gevolg van de geplande werken.

10° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;

11° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

12° verwaarloosd gebouw of woning: een gebouw of woning die ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. Dit wordt vastgesteld aan de hand van het technisch verslag dat als bijlage bij dit reglement gaat.

§3. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor drie punten en een gebrek van categorie II voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag

een eindscore opleveren van minimaal negen punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 2

De registerbeheerder neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, en dit op datum van de administratieve akte.

Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 3

§1. Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de opname van de woning of het gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

1° de genummerde administratieve akte;

2° het technisch verslag;

3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;

4° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

§2. Tegen de opname van een woning of een gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 3, kan de zakelijk gerechtigde beroep indienen bij de beroepsinstantie. Het beroep wordt ingediend door middel van het standaarddocument dat door de administratie ter beschikking gesteld wordt. Op straffe van nietigheid moet het beroepschrift:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;

- de vermelding van het nummer van de administratieve akte;

- de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;

4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 3.

§3. Een laattijdig ingediend beroep tegen een registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 5. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroepschrift.

De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De beroepsinstantie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§4. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het beroepschrift.

Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 4

Indien de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt overeenkomstig artikel 3, of indien het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de registerbeheerder het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister op vanaf de datum van de administratieve akte

van verwaarlozing. Het verwaarlozingsregister bevat volgende vermeldingen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;
- de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Artikel 5

§1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 1 §3, 9 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder. Het verzoek tot schrapping wordt ingediend door middel van het standaarddocument dat door de administratie ter beschikking gesteld wordt. Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

De registerbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de beroepsinstantie. Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

a) de identiteit en het adres van de indiener;

b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;

c) de weigeringsbeslissing;

4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De beroepsinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van beroepschrift.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 6

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister. Zolang het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 7

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de woning of het gebouw op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§ 2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van een zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 8

De belasting wordt vastgesteld als volgt:

- 1 375 euro voor een woning of een gebouw.

Indien de woning of het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting 2 750 euro.

Indien de woning of het gebouw een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting 4 125 euro.

Indien de woning of het gebouw een vierde of langere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting 5 500 euro.

Artikel 9

De aanvraag tot vrijstelling wordt ingediend door middel van het standaarddocument dat door de administratie ter beschikking gesteld wordt.

Een vrijstelling van belasting van twee jaar wordt toegekend aan de nieuwe zakelijk gerechtigde. De vrijstelling wordt slechts toegekend nadat een kopie van de akte van overdracht van het zakelijk recht aan de administratie werd overgemaakt. Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
- vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

Zijn vrijgesteld van belasting, het gebouw of de woning die:

1° gerenoveerd wordt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts éénmaal per 60 maanden voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw kan aangevraagd worden. Enkel renovaties die als doel hebben om de gebreken zoals vastgesteld in het technisch verslag verwaarlozing weg te werken, of die het (tijdelijk) onmogelijk maken om die werken uit te voeren, worden in aanmerking genomen. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd:

- indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningplichtig zijn, een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning kan worden voorgelegd. De vrijstelling geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

- indien het gaat om niet vergunningplichtige handelingen, een renovatienota wordt voorgelegd. De vrijstelling geldt voor een termijn zoals voorgesteld in de renovatienota en met een maximum van twee jaar, te rekenen vanaf startdatum van de renovaties.
- indien het gaat om een sociale woning die, conform art. 2 §1, 22° van de Vlaamse Wooncode, vervat zit in een projectdossier dat besproken werd op het lokaal woonoverleg.

2° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° onderwerp is van een overeenkomst tussen, of voorwerp is van een sociaal beheersrecht door, de eigenaar en de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie met als doel de woning te renoveren (conform respectievelijk artikel 18, §2 of artikel 90 van de Vlaamse Wooncode).

Artikel 10

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.