

Financiën - Gemeentebelastingen – Belasting op de verwaarlozing van woningen en gebouwen – Aanslagjaar 2020 - 2025 - beslissing

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

**Wettelijk kader**

- artikel 41, 162 en 170 § 4 van de grondwet
- artikelen 40 en 41, 14° van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- decreet d.d. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012
- het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur
- omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit
- het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, in het bijzonder de artikelen 24 en 25
- het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997

**Aanleiding**

- de huidige belastingreglementen eindigen op 31 december 2019 en moeten worden herstemd
- het vaststellen van de gemeentelijke belastingreglementen is de bevoegdheid van de gemeenteraad

**Procedure**

- goedkeuring beslissing door de gemeenteraad
- bekendmaking op de gemeentelijke website

**Adviezen**

INTERN

- eigen dienst: positief
- dienst ruimte: positief

**Krediet**

**Exploitatie - ontvangsten**

algemene rek.	beleidsitem	kostenplaats	actie	bedrag
7375000	002000			

**Motivering**

- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Daarnaast werd het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijke niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing worden opgeheven
- uiterlijke tekenen van verwaarlozing van woningen en gebouwen hebben een negatieve invloed op de leef- en woonomgeving van de inwoners van de gemeente. Om verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan moet verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente worden voorkomen
- het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente het beschikbare onroerend patrimonium optimaal wordt benut en daartoe een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van verwaarlozing van woningen en gebouwen. De gemeente kan in bijkomende middelen voor het gemeentelijk beleid voorzien, waarbij de bijkomende middelen in redelijke verhouding staan tot de gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen
- de strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting
- het is verantwoord een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor belastingplichtigen die door middel van renovatie de nodige inspanningen leveren om de verwaarlozing op te heffen
- het is verantwoord om nieuwe eigenaars van een woning of gebouw opgenomen op het register van verwaarloosde woningen en gebouwen tijdelijk vrij te stellen, teneinde hen in staat te stellen de verwaarlozing op te heffen
- het is verantwoord om een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor woningen gebouwen die beschermd zijn als monument, stads- of dorpsgezicht of zijn opgenomen op het gemeentelijk erfgoedwaarderingplan, aangezien dit vaak een bijkomende complicatie vormt om het goed te renoveren en de verwaarlozing op te heffen
- de financiële toestand van de gemeente in evenwicht houden

- op voorstel van de bevoegde schepen werd dit punt in de zitting van de gemeenteraad van 19 december 2019 uitgesteld omdat er vragen waren in de gemeenteraad omtrent de doelgroep kansarmen die niet over de middelen beschikken om de belasting te betalen

### **Besluit**

Artikel 1.- Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die op 1 januari van het aanslagjaar gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand.

Het register wordt opgemaakt en bijgehouden volgens het geldende gemeentelijk administratief reglement tot vaststelling van verwaarlozing.

Voor de toepassing van het belastingreglement hebben de navolgende begrippen de hierna weergegeven inhoud:

- woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 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

De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat de woning of het gebouw op 1 januari van het aanslagjaar gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het voormelde register is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat er op 1 januari van het aanslagjaar een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2.- De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de woning en/of het gebouw die op 1 januari van het aanslagjaar gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

In geval van mede-eigendom is iedere mede-eigenaar belastingplichtig voor zijn wettelijk deel.

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

In geval de verwaarloosde woning of gebouw in onverdeelde eigendom is, is elke onverdeelde eigenaar hoofdelijk aansprakelijk tot betaling van de volledige belasting.

In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk in kennis dat het goed is opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 3.- Bedrag van de belasting

§ 1 Het bedrag van de heffing wordt per verwaarloosde woning of gebouw als volgt vastgelegd:

- als op 1 januari van het aanslagjaar een eerste opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister is verstreken, bedraagt de belasting 1.500 EUR
- als op 1 januari van het aanslagjaar de tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister is verstreken, bedraagt de belasting 3.000 EUR
- als op 1 januari van het aanslagjaar de derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister is verstreken, bedraagt de belasting 4.500 EUR
- als op 1 januari van het aanslagjaar de vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister is verstreken, bedraagt de belasting 6.000 EUR
- de belasting van 6.000 EUR geldt ook voor de verdere opeenvolgende termijnen van twaalf maanden.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het verwaarlozingsregister is opgenomen, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Dit geldt niet voor overdrachten aan:

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert
- b. vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is
- c. bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

§ 2 De bedragen van de belasting worden bepaald met inachtnaam van de voor de berekening van de belasting relevante duur, zonder dat de duur van de al bekomen vrijstelling – wat betreft de bepaling van het bedrag van de belasting – opnieuw in rekening kan worden gebracht. Zodoende dient in geval van eerdere vrijstelling en latere belasting het tarief verbonden aan de gehele verwaarlozingstermijn te worden toegepast.

Artikel 4.- Vrijstellingen:

§1 Van de heffing zijn vrijgesteld:

De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijke gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert
- b. vzw's waar de zakelijke gerechtigde lid van is
- c. bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

§2 Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

1. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
2. krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende 1 aanslagjaar
3. deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende 1 aanslagjaar
4. opgenomen is op het gemeentelijk erfgoedwaarderingsplan onder klasse 1, 2 of 3, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende 1 aanslagjaar
5. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 1 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging
6. gerenoveerd wordt blijkens een niet-ervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan slecht één maal ingeroepen worden ongeacht het aantal dergelijke omgevingsvergunningen.

Artikel 5.- De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 6.- De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 7.- De belastingschuldige kan een bezwaar indienen tegen de belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening kan gebeuren door aangetekende verzending of door overhandiging tegen ontvangstbewijs. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 8.- De belasting is jaarlijks en ondeelbaar.

Artikel 9.- Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.

Artikel 10.- Het belastingreglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 11.- De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Sabine Vermeire  
Algemeen directeur

Charlotte Vermeulen  
Voorzitter

**VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT**

Sabine Vermeire  
Algemeen directeur

Annick Vermeulen  
Burgemeester