
24 2020_GR_00234 Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen**Samenstelling****Aanwezig:**

de heer Luc Van Laer; mevrouw Vera Celis; mevrouw Nadine Laeremans; mevrouw Griet Smaers; mevrouw Marleen Verboven; mevrouw Griet Verhesen; mevrouw Brigitte Kempen; de heer Pieter Verhesen; de heer Noël Devos; mevrouw Rosa Van Cleempoel; de heer Ben Van Looveren; de heer Luc Verguts; mevrouw Elhasbia Zayou; de heer Ivan Wartel; de heer Pieter Cowé; de heer Benny Eyckmans; mevrouw Tinne Vangeel; mevrouw Greet Bakelants; mevrouw Lea Neyens; mevrouw Tinne Van Gelder; mevrouw Evelien Lievens; mevrouw myriam smets; mevrouw Greet Daems; mevrouw Petra Gyesbreghs; de heer Timmy Vanuytsel; mevrouw Lieselotte Thys; de heer Dirk Kennis; de heer Tom Corstjens; de heer Fonsy Bellinckx; mevrouw Griet Ceusters; de heer Francois Mylle, Algemeen Directeur

Zijn eveneens aanwezig:

mevrouw Anne De Poorter, financieel directeur

Afwezig:

de heer Bart Julliams; de heer Marlon Pareijn; de heer Patrick Graux

Stemming

Individuele stemming

- 24 stem(men) voor: Fonsy Bellinckx; Vera Celis; Griet Ceusters; Tom Corstjens; Pieter Cowé; Benny Eyckmans; Petra Gyesbreghs; Brigitte Kempen; Nadine Laeremans; Evelien Lievens; Lea Neyens; Griet Smaers; Lieselotte Thys; Rosa Van Cleempoel; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Tinne Vangeel; Timmy Vanuytsel; Marleen Verboven; Luc Verguts; Griet Verhesen; Pieter Verhesen; Ivan Wartel; myriam smets
- 5 stem(men) tegen: Greet Bakelants; Noël Devos; Dirk Kennis; Tinne Van Gelder; Elhasbia Zayou
- 1 onthouding(en): Greet Daems

Beschrijving**Aanleiding en context**

Het stadsbestuur wil een belasting heffen om de financiële noden te lenigen die het gevolg zijn van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Juridische grond

Artikel 170 §4 van de Grondwet.

Het decreet over de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.

Het decreet lokaal bestuur.

Het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het decreet van 27 maart 2009 over het grond- en pandenbeleid.

Het decreet van 22 december 1995 over bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Het decreet van 23 december 2016 over diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen.

Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

De relevante Vlaamse woonregelgeving wordt vanaf 1 januari 2021 gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen'. Voor de regelgeving inzake verwaarlozing gaat enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging; Het bestaande reglement van 16 december 2019 de heffing op verwaarlozing wordt aangepast aan de gecoördineerde tekst; Verder wordt een beperkte technische correctie uitgevoerd in art. 3, §4 van het reglement;

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2020 dat het reglement over het register van verwaarloosde gebouwen en woningen vaststelt.

Argumentatie

Met het decreet van 23 december 2016 over diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen wordt het beleid voor verwaarloosde woningen en gebouwen overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau. Hiermee worden de decretale bepalingen van de gewestelijke verkrottingsheffing op verwaarloosde woningen en gebouwen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit opgeheven.

De gemeente kan een heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen innen op basis van de fiscale autonomie. Het komt naar aanleiding van het wijzigingsdecreet gepast voor een gemeentebelasting op verwaarloosde gebouwen en woningen in te stellen. Het verwaarlozingsbeleid wordt op die wijze gecontinueerd op het gemeentelijk niveau.

De stad wenst verwaarlozing van woningen en gebouwen te voorkomen en bestrijden om de verloederding van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Langdurige verwaarlozing van woningen en gebouwen in de stad oefenen een negatieve invloed uit op het economische klimaat, wakkeren de overlast naar hygiëne en effectieve veiligheid aan en zorgen ook voor effectieve onveiligheid en overlast naar hygiëne en oneigenlijk gebruik van de woningen en gebouwen.

De stad wil eigenaars aanmoedigen woningen en gebouwen afdoend te onderhouden door een heffing op de verwaarlozing van woningen en gebouwen in te stellen. Het is billijk hiervoor een specifieke belasting te heffen. Deze belasting verlicht de financiële behoefte van de stad. De vrijstellingen in het reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van de stad.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement in bijlage goed.

Bijlagen

1. 23_besluit_belasting verwaarloosde woningen en gebouwen.pdf

Besluit

Artikel 1 Definities

§1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- Een aangetekende schrijven;
- Een afgifte tegen ontvangstbewijs.

§2. Woning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin.

§3. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

§4. Register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, als vermeld in artikel 2.15. Vlaamse Codex Wonen;

§5. Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

Artikel 2 Basis

§1. De stad Geel heft voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen, die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. Zolang het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning niet uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, blijft de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag van de opnamedatum.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 3 Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is wie die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen houder van het zakelijk recht is van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. De belastingplichtige kan zowel een natuurlijk persoon, een feitelijke vereniging als een rechtspersoon zijn. De betaling van de belasting kan worden ingevorderd van de belastingplichtige zelf maar ook van alle leden van een feitelijke vereniging. Elk van hen is hoofdelijk aansprakelijk.

De belasting is solidair en ondeelbaar verschuldigd door de eigenaar van de verwaarloosde woning of gebouw.

De belastingplichtigen zijn daardoor elk hoofdelijk aansprakelijk voor de belasting op basis van de gemeenschap van belangen die tussen hen bestaat voor deze heffing en die aangetoond is in de motivatie ervan. Daarom zal de gemeente de betaling van de belastingschuld kunnen voortzetten bij een van deze schuldenaars zonder onderscheid en voorrangsregeling.

§4. Van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen zijn vrijgesteld:

- De belastingplichtige die maximaal één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt slechts voor één aanslagjaar.
- De houder van het zakelijk recht die aantoont dat de woning opgenomen blijft in het register om redenen onafhankelijk van zijn wil of overmacht.

Artikel 4 Grondslag

De toestand op 1 januari is bepalend voor de belastingschuld. De belasting is ondeelbaar verschuldigd voor het volledige jaar.

Artikel 5 Tarief

§1. De belastingplichtige betaalt een jaarlijkse belasting:

- 1.500 euro voor een verwaarloosd gebouw;
- 1.500 euro voor een verwaarloosde woning.

§2. De belasting wordt vermenigvuldigd met 1,5 (belastingbedrag vorig jaar x 1,5) per bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning op het register van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, met een maximum van viermaal het basisbedrag.

§3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 6 Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- Geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
- Vernield of beschadigd werd als gevolg van een ramp. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
- Gerenoveerd wordt:
 - o volgens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;
 - o volgens een renovatienota met een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van één jaar volgend op de goedkeuring van de vrijstelling. Onder renovatie wordt verstaan werken aan de volgende gebouwonderdelen: bestaande funderingen en binnen- en buitenmuren; bestaande draagvloeren;

vervangen van een onveilige binnentrap; dakwerkzaamheden; buitenschrijnwerk; elektriciteit, sanitair en centrale verwarming.

Bovenstaande vrijstellingen kunnen gecumuleerd worden. Gedurende maximaal 3 jaar kan een vrijstelling voor renovatiewerken verleend worden.

- Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30., § 2, van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5, deel 7 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Deel uitmaakt van de sociale projecten die aangemeld zijn bij de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma, conform artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 over de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten.

[Artikel 7 Wijze van innen - kohierbelasting](#)

§1. De belasting wordt ingevorderd door een kohier dat het college van burgemeester en schepenen vaststelt en uitvoerbaar verklaart. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur
Francois Mylle

Voorzitter
Luc Van Laer