
36 2019_GR_00287 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; de heer Bart Julliams; 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 Marlon Pareijn; de heer Benny Eyckmans; mevrouw Tinne Vangeel; mevrouw Greet Bakelants; mevrouw Lea Neyens; mevrouw Tinne Van Gelder; mevrouw Evelien Lievens; mevrouw Greet Daems; de heer Gareth Van der Velde; 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

Afwezig:

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; Bart Julliams; Brigitte Kempen; Nadine Laeremans; Evelien Lievens; Lea Neyens; Marlon Pareijn; Griet Smaers; Rosa Van Cleempoel; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Tinne Vangeel; Timmy Vanuytsel; Marleen Verboven; Luc Verguts; Griet Verhesen; Pieter Verhesen; Ivan Wartel

- 8 onthouding(en): Greet Bakelants; Greet Daems; Noël Devos; Dirk Kennis; Lieselotte Thys; Tinne Van Gelder; Gareth Van der Velde; Elhasbia Zayou

Beschrijving**Aanleiding en context**

Algemeen gesteld moet de langdurige verwaarlozing van woningen en gebouwen in de stad voorkomen en bestreden worden, omdat deze een negatieve invloed uitoefenen op het economische klimaat en het onveiligheidsgevoel aanwakkeren.

De stad kan met dat oogmerk een heffing op de verwaarlozing van woningen en gebouwen instellen.

Juridische grond

De Grondwet, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 170 §4.

Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd, (hierna Vlaamse Wooncode).

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, en latere wijzigingen.

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

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd.

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zoals gewijzigd, (hierna Heffingsdecreet), inzonderheid artikel 24 en 25.

De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd.

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

Met dit laatste decreet wordt het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau. Hiermee worden de decretale bepalingen i.v.m. 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 o.a. naar aanleiding van voormeld wijzigingsdecreet gepast voor een gemeentebelasting op verwaarloosde gebouwen en woningen in te stellen. Het verwaarlozingsbeleid wordt op die wijze gecontinueerd op het gemeentelijk niveau.

Argumentatie

De financiële toestand van de stad.

De gemeenteraad van 26 juni 2017 heeft het reglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen vastgesteld.

De stad wenst verwaarlozing van woningen en gebouwen te voorkomen en bestrijden om de verloederding van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

De vrijstellingen in het reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van de stad.

Besluit

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Woning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande.
2. 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.
3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register als vermeld in artikel 25 van het Heffingsdecreet.
4. Gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventaris die t.e.m. 31 december 2016 vermeld was in artikel 28, § 1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet.
5. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:
6. de volle eigendom;
7. het recht van opstal of van erfpacht;
8. het vruchtgebruik.

Artikel 2

§1. Voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 wordt er een belasting, zijnde de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen, gevestigd op de 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

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen zakelijk gerechtigde 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, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed 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 4

Het bedrag van de belasting bedraagt:

1.500 euro voor een verwaarloosd gebouw;

1.500 euro voor een verwaarloosde woning.

De belasting wordt vermenigvuldigd met een factor 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.

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 5

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

1° de belastingplichtige die maximaal één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor één aanslagjaar.

2° de zakelijk gerechtigde die aantoonde dat de woning opgenomen blijft in het register om redenen onafhankelijk van zijn wil (d.w.z. overmacht).

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

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
4. gerenoveerd wordt: blijkt een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning; gerenoveerd wordt blijkt een renovatienota met een gedetailleerd tijdschema, waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt 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, met dien verstande dat er gedurende maximaal 3 jaar een vrijstelling voor renovatiewerken kan verleend worden.

5. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;
6. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;
7. deel uitmaakt van de sociale projecten die aangemeld zijn bij de VMSW met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma, conform artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende 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 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten.

Artikel 6

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

Artikel 7

De vestiging en invordering van de belasting, evenals de regeling van de geschillen terzake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.

Artikel 8

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur
Francois Mylle

Voorzitter
Luc Van Laer