



GR20131219 punt 30: gemeentebelasting - belasting op de verkrotting van gebouwen en woningen - invoering

De raad

Gelet op het gemeentedecreet;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, artikel 24 tot en met artikel 44bis, laatst gewijzigd bij decreet van 8 juli 2011, hierna genoemd het Heffingsdecreet;

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, laatst gewijzigd bij decreet van 29 april 2011, hierna genoemd het Kamerdecreet;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, laatst gewijzigd bij decreet van 23 maart 2012, hierna genoemd de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 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;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en woningen, laatst gewijzigd bij besluit van 20 mei 2011, hierna genoemd het Heffingsbesluit;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, zoals laatst gewijzigd bij besluit van 6 juli 2012, hierna genoemd het Kwaliteitsbesluit;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, zoals laatst gewijzigd bij besluit van 6 juli 2012, hierna genoemd het Kamerbesluit;

Overwegende dat de heffing van gemeentelijke opcentiemen op de gewestelijke heffing ter bestrijding van verwaarlozing van woningen en gebouwen niet meer wenselijk is ingevolge het arrest van het Hof van Cassatie van 24 mei 2012 dat gemeentelijke opcentiemen op een belasting die het KI als berekeningsgrondslag neemt, strijdig acht met artikel 464, 1^o van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen;

Overwegende dat de verkrotting en verwaarlozing van gebouwen en woningen op het grondgebied van de gemeente voorkomen en bestreden moet worden;

Overwegende dat de gemeente derhalve een eigen belasting dient te vestigen op de verwaarloosde woningen en gebouwen en op de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen;

Overwegende dat artikel 28 van het Heffingsdecreet de opmaak regelt van een gewestelijke inventaris, bestaande uit twee afzonderlijke lijsten van:

- ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- verwaarloosde gebouwen en/of woningen;

Overwegende dat artikel 29 van het Heffingsdecreet omschrijft wanneer een gebouw of woning wordt beschouwd als verwaarloosd;

Overwegende dat de criteria voor beoordeling zijn bepaald in artikel 5 van het uitvoeringsbesluit;

Overwegende dat:

- verwaarloosde woningen en gebouwen worden opgenomen in de inventaris overeenkomstig artikel 32 van het Heffingsdecreet
- gemeenten aan de inventarisbeheerder meedelen welke gebouwen en woningen op haar grondgebied verwaarloosd zijn
- de inventarisbeheerder het gebouw of de woning opneemt in de inventarislijst, na de vaststelling in een administratieve akte en na afhandeling van het eventueel bezwaar van de houder van het zakelijk recht;

Overwegende dat:

- ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen worden opgenomen in de inventaris overeenkomstig artikel 34 van het Heffingsdecreet
- de burgemeester een besluit neemt tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring na toepassing van de procedure vermeld in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode
- de inventarisbeheerder de woning opneemt in de inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen op datum van het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de burgemeester
- de opname op de inventaris vermeld wordt in het besluit van de burgemeester en dat dit besluit geldt als registratieattest;

Overwegende dat artikel 34bis van het Heffingsdecreet de procedure regelt die de houder van het zakelijk recht dient te volgen indien hij beroep wenst in te stellen tegen de opname van een woning of gebouw in de inventaris en dat het beroep wordt ingediend na ontvangst van het registratieattest;

Overwegende dat de gemeente overeenkomstig artikel 28, §2 van het Heffingsdecreet een uittreksel ontvangt van de in de inventaris geregistreerde gebouwen en/of woningen die zich op haar grondgebied bevinden, met vermelding van de gebouwen en/of woningen waarop een gewestelijke heffing werd geïnd;

Overwegende dat de vaststelling van ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen degelijk en omvattend is geregeld in respectievelijk de Vlaamse Wooncode en het Kwaliteitsbesluit en het Kamerdecreet en Kamerbesluit, terwijl de vaststelling van verwaarlozing van woningen en gebouwen geregeld is in het Heffingsdecreet en het Heffingsbesluit en dit voor gans het grondgebied van het Vlaamse Gewest, dat de inventaris van verwaarloosde gebouwen en woningen en ongeschikte en onbewoonbare woningen tot stand komt met medewerking van de gemeenten;

Overwegende dat de gewestelijke reglementering voorziet in uitgewerkte beroepsprocedures tegen zowel de vaststellingen van ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid en verwaarlozing als de opname in de gewestelijke inventaris;

Overwegende dat het derhalve verantwoord is dat de gemeente gebruik maakt van de bestaande gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde woningen en gebouwen voor de vestiging van een eigen gemeentebelasting;

Overwegende dat het passend is dat de belasting jaarlijks op 1 januari geïndexeerd wordt volgens de ABEX-index;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op het goedgekeurde amendement;

Beslist,

met 22 ja-stemmen (Dirk Vanderpoorten, Michel Casteur, Katie Coppens, Veerle Cosyns, Tania De Jonge, Henri Evenepoel, Wouter Vande Winkel, Paul De Schepper, Marc Torrekens, Lieven Meert, Freddy Van Eeckhout, Jacques Timmermans, Rudy Corijn, Jannick Violon, Ivan Vonck, Corinne Vanbelle, Alain Triest, Stijn Vermassen, Ferdi De Ville, Joost Arents, Maria Keymolen, Kurt Van Den Driessche)

9 nee-stemmen (Guy D'haeseleer, Werner Somers, Ilse Malfroot, Stania Van Loo, Femke D'Hondt, Michel Carels, Marc Plancke, Veerle Vanderpoorten, Gerd Rassaerts)

Artikel 1

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2018 een jaarlijkse belasting geheven op verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen gelegen op het grondgebied van de gemeente.

Onder verwaarloosde woningen en gebouwen en ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt verstaan de gebouwen en woningen opgenomen in de inventaris, bedoeld in artikel 28, §2, eerste lid van het heffingsdecreet.

§ 2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in de inventaris.

Zolang het gebouw of de woning niet uit de inventaris is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2

§ 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.

§ 3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in de inventaris.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de authentieke overdrachtsakte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden ervan. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel,
- datum van de akte, naam en standplaats van de instrumenterende ambtenaar;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 3

De belasting bedraagt:

1) € 1.000 € voor een gebouw;

2a) € 1.500 € voor een eengezinswoning;

2b) 300 € per kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

2c) 1.250 € voor elke andere woning dan deze, vermeld onder a) en b) (niet limitatief, per appartement of per studio).

Elke belasting wordt vermeerderd met € 1.000 € per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat, beperkt tot 4 termijnen.

De bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2013. Zij worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 4

§ 1. Van de belasting is vrijgesteld:

1° de houder van het zakelijk recht die de woning of het gebouw uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt;

2° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§ 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 omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

4° 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;

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning 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;

7° 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;

8° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen zakelijk recht.

Enkel de vrijstellingen opgenomen in onderhavig reglement zijn van toepassing.

Artikel 5

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

Artikel 6

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 7

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Artikel 8

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.