

**Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
donderdag 8 juni 2023**

Aanwezigen:

Leo Nicolai, Voorzitter gemeenteraad
Sven Deckers, Burgemeester
Daan De Veuster, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Schepenen
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Christel Van Akeleyen, Kris Kenis, Joziena Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekeere, Luc Torfs,
Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck,
Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Ilse De Beuckelaer, Ivan Flebus, Pieter Poriau,
Elly Oostvogels, Gemeenteraadsleden
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Eline Peeters, Kris Janssens, Schepenen
Patrick Van Assche, Katrien Scheirs, Sofie Faes, Gemeenteraadsleden

**Reglement voor inventarisatie en belasting van ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar
verklarde woningen - GR/2023/100**

Beleids- en beheerscyclus

Beleidsdoelstelling: D000002 - Brecht engageert zich om de leefbaarheid van onze gemeente te verbeteren.
Actieplan: AP000008 - Brecht zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod dat aansluit bij de noden en waarbij plaats is voor nieuwe woonvormen.
Actie: A000046: Dagelijkse werking wonen
Beleidsveld: BV0020
ARK: 7375000
Omschrijving: Belasting op verwaarloosde en ongeschikt en onbewoonbaar verklarde woningen

Juridisch kader

Artikel 170, §4 van de Grondwet: : uitdrukkelijke bevoegdheid van de gemeenteraad voor het invoeren van belastingen.
De artikelen 40, §3 en 41, 14° van het Decreet over het lokaal bestuur: exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad om de gemeentelijke belastingen vast te stellen.
De Vlaamse Codex Wonen van 2021 en uitvoeringsbesluiten.
Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en later gewijzigd.
Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1..
Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
De omzendbrief KB/ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019.

Historiek

Gemeenteraadsbeslissing van 11 maart 2021 over het belastingreglement op ongeschikt en onbewoonbaar verklarde woningen.

Motivatie

De kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente moet bewaakt worden om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren.
Naast leegstaande en verwaarloosde woningen zijn er ook ongeschikte en onbewoonbare panden in Brecht. Deze zijn niet veilig en ongezond om in te wonen. De gemeente treedt streng op: het is haar taak om te waken over de woonkwaliteit.

De fiscale handhaving voor ongeschikt- en onbewoonbaarheid is een essentieel element in het bewaken van het grondrecht op kwaliteitsvol wonen: het stimuleert en dwingt de eigenaar van een ongeschikte of onbewoonbare woning om opgelegde renovatiewerkzaamheden uit te voeren.

De vrijstellingen van registratie en/of belasting opgenomen in dit reglement, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

De aanpassing die heden voorligt, betreft een correctie aan het voorgaande reglement betreffende de automatische indexering van de heffing.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar de geluidsopname van 1.45.50 uur tot 1.46.39 uur.

Stemming:

Met 22 stemmen voor (Leo Nicolai, Sven Deckers, Daan De Veuster, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Luc Aerts, Kris Kenis, Joziëna Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekerke, Luc Torfs, Ben Van Riel, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Ilse De Beuckelaer, Ivan Flebus, Pieter Poriau, Elly Oostvogels), 2 onthoudingen (Christel Van Akeleyen, Marianne Van den Lemmer)

Besluit

Artikel 1 Definities en begripsomschrijvingen

1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - o een aangetekend schrijven;
 - o een afgifte tegen ontvangstbewijs.
2. Gewestelijke Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in de artikelen 3.19 tot en met 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
3. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.9, art.2.10, art.2.11, art. 2.12, art. 2.13 en art. 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
4. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen: het register vermeld in dit artikel van dit reglement.
5. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning voor de eerste maal in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen.
6. Woning:
 - o elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; zoals vermeld in art.1.3, §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,
 - o een kamer waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt; zoals vermeld in art. 1.3, §1, eerste lid, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
7. Houder van het zakelijk recht: de persoon of personen met een recht van:
 - o volle eigendom;
 - o recht van opstal of van erfpacht;
 - o vruchtgebruik

met betrekking tot een gebouw of een woning; zoals vermeld in art.1.3 § 1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

8. Een plotse ramp: elke gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht waardoor de schade dermate ernstig is dat het gebruik van de woning of het gebouw overeenkomstig de functie onmogelijk is: bv. brand, ontploffing, blikseminslag, ...
9. Renovatiedossier: een dossier dat ingediend kan worden voor het verkrijgen van een vrijstelling op de heffing als er grote verbouwwerken aan de woning of gebouw lopende/gepland zijn.

Een vrijstelling op de heffing kan bekomen worden bij goedkeuring door college van burgemeester en schepenen van een renovatiedossier.

Er dient aan minstens 3 van de volgende voorwaarden voldaan te worden:

- o vernieuwing van het volledige buitenschrijnwerk
- o vernieuwing van de volledige dakbedekking
- o vernieuwing van de volledige elektrische installatie

- vernieuwing van de volledige sanitaire installatie (leidingen, toestellen...)
- vernieuwing van de volledige verwarmingsinstallatie (leidingen, ketel...)
- vernieuwing van 60% van de vloerafwerking (chape en vloerbekleding)
- vernieuwing van 60% van de binnenmuurafwerking (bepleistering, gyproc...)
- vernieuwing van 60% van de plafondafwerking (bepleistering, gyproc...)

De aanvraag dient per beveiligde zending bezorgd te worden aan dienst wonen en bevat de volgende zaken:

- foto's voor en tijdens de renovatiewerken
- grondplannen voor en na de renovatiewerken
- eventueel facturen en goedgekeurde offertes
- een motivatienota met planning van de werken
- indien van toepassing: akkoord van de mede-eigenaars

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning die opgenomen is in het leegstandsregister kan echter wel op later tijdstip worden opgenomen in de gewestelijke inventarissen voor ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen.

Een woning die opgenomen is in het register voor verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen kan ook worden opgenomen in de gewestelijke inventarissen voor ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen.

Artikel 2 Belastbaar feit

Er wordt vanaf 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende zes opeenvolgende maanden opgenomen is in deze inventaris.

Zolang de woning niet uit de gewestelijke inventaris is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd bij elke nieuwe verjaring van de eerste datum dat een belasting verschuldigd was. In concreto is een belasting dus verschuldigd op 6 maanden, 18 maanden, 30 maanden,... na opnamedatum in de gewestelijke inventaris van ongeschikt en onbewoonbare woningen, voor zover het belaste goed ononderbroken is opgenomen.

Artikel 3 Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk recht van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning.

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.

Bij overdracht van een zakelijk recht op een ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning geldt een meldingsplicht. De overdrager van het zakelijk recht bezorgt de gemeente binnen twee maanden na de overdracht een kopie van de notariële akte en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder(s) van het zakelijk recht. Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris de gemeente op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht. In voorkomend geval bezorgt de instrumenterende notaris de gemeente binnen twee maanden na de overdracht een kopie van de notariële akte en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder(s) van het zakelijk recht. Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het zakelijk recht voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het register.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4 Tarief

De belasting bedraagt:

- 1.150 euro voor een woning

Deze basisbelasting is verschuldigd na de eerste 6 maanden registratie in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Indien de woning 18 maanden in de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- 1.750 euro voor een woning.

Indien de woning 30 maanden in de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- 3.500 euro voor een woning.

Indien de woning 42 maanden of een langere opeenvolgende termijn van 12 maanden in de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- 7.000 euro voor een woning.

De tarieven worden jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de schommelingen van de gezondheidsindex. Deze aanpassing gebeurt door middel van de coëfficiënt die wordt bekomen door het indexcijfer van de maand september voorafgaand aan de indexeringsdatum van het betreffende jaar te delen door het indexcijfer van de maand december 2022. Bij de indexing worden de tarieven afgerond tot op de dichtstbijzijnde 10 cent.

Artikel 5 Vrijstellingen

In enkele gevallen kan de houder van een zakelijk recht van de woning vrijgesteld worden van betaling van de heffing.

Een vrijstelling van de heffing moet aangevraagd worden door middel van een aanvraagformulier. De vrijstelling van de heffing wordt in geen enkel geval automatisch toegekend door de administratie. De aanvraag van een vrijstelling dient schriftelijk te gebeuren via aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs.

Tijdens de periode van vrijstelling blijft de woning wel geïnventariseerd.

Soms zijn vrijstellingen beperkt in de tijd, of worden ze voorwaardelijk toegekend. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en dient de heffing alsnog betaald te worden.

Van de heffing op ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen kunnen worden vrijgesteld (persoonsgebonden):

- de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van de ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of de kamer (objectgebonden):

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- daadwerkelijk niet gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod
- gerenoveerd of gesloopt wordt:
 - met een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling wordt telkens slechts verleend voor een termijn van één jaar en kan maximaal 2 keer verlengd worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
 - gerenoveerd wordt zonder vergunningsplichtige werken met een goedgekeurd renovatiedossier. Deze vrijstelling wordt telkens slechts verleend voor een termijn van één jaar en kan maximaal 2 keer verlengd worden in de drie jaar volgend op de goedkeuring van het renovatiedossier door het college van burgemeester en schepenen.

Indien een vrijstelling werd bekomen op basis van (renovatie)werken dient de belastingplichtige, wanneer deze een verlenging beoogt van deze vrijstelling, uiterlijk bij het verstrijken van één jaar vrijstelling de nodige bewijzen voor te leggen aan de registerbeheerder waaruit blijkt dat de gemelde werken werden aangevat of voltooid, of waaruit blijkt dat de werken nog niet konden worden aangevat of voltooid. Het college van burgemeester en schepenen beslist daarbij over de al dan niet verlenging van de vrijstellingsperiode, met dien verstande dat maximum na een vrijstellingsperiode van drie jaar de werken dienen te zijn voltooid.

Bij gebreke aan het voorleggen van deze bewijzen of wanneer uit de voorgelegde documenten blijkt dat de omgevingsvergunning als vervallen moet worden beschouwd, zal de belasting alsnog geïnd worden,

rekening houdend met de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 6 Wijze van inning

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

Artikel 7 Betalingstermijn

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

Artikel 8 Bezwaar

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

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 9 Niet-betaling

Bij niet-betaling binnen de wettelijk bepaalde vervaltermijn, zal een gratis eerste aanmaning worden verzonden. Voor een tweede, en desgevallend elke volgende, aanmaning wordt telkens een kost van 20,00 euro aangerekend voor de verzending.

Als de debiteur een afbetalingsplan krijgt en dit vervolgens niet nakomt, wordt hem een aanmaning gestuurd. Voor deze aanmaning wordt een kost van 20,00 euro aangerekend.

Wanneer de debiteur niet overgaat tot betaling van de volledige schuld, kosten en intresten inbegrepen, kan de financieel directeur overgaan tot het verlenen van een volmacht aan de gerechtsdeurwaarder met het oog op het laten opmaken van een 'bevel tot betaling'. Voor het aanmaken van deze volmacht wordt een kost van 30,00 euro aangerekend.

Artikel 10 Overgangsmatregelen

Het voorgaande reglement van 11 maart 2021 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe reglement.

De vrijstellingen die werden bekomen op basis van het vorig reglement van 11 maart 2021 of van een van de daarvoor geldende reglementen, worden in mindering gebracht van de periodes waarvoor krachtens onderhavig reglement op dezelfde gronden een gelijkaardige vrijstelling zou kunnen worden verkregen.

Artikel 11 Toezicht

Dit reglement valt onder het toezicht van de toezichthoudende overheid.

Namens de gemeenteraad

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Leo Nicolaï
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Leo Nicolaï
Voorzitter gemeenteraad