
24 **2021_GR_00164** **Gemeentelijke heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen - Goedkeuring**

Samenstelling

Aanwezig

de heer Alek Dom, voorzitter; de heer Kristof Hendrickx, burgemeester; de heer Luc Bouwen, schepen; mevrouw An Hermans, schepen; de heer Kenny Viskens, schepen; mevrouw Marina Gys, schepen; de heer Benny Maes, raadslid; de heer Joannes Wijnen, raadslid; mevrouw Joke Segers, raadslid; de heer Gunther Hendrickx, raadslid; de heer Davy Cools, raadslid; de heer Gunter Spapen, raadslid; de heer Rik Nys, raadslid; de heer Jef Van Steenberghe, raadslid; de heer Boud Westhof, raadslid; mevrouw Leny Noboa, raadslid; de heer Michiel Wils, raadslid; de heer Rudy Panis, raadslid; de heer Tom Claessen, raadslid; mevrouw Mariska Vogels, raadslid; mevrouw Karolien Verbeek, raadslid; mevrouw Bianca Verachtert, raadslid; de heer Kris Wouters, algemeen directeur

Verontschuldigd

de heer Rob Blockx, schepen

Motivatie

Aanleiding en context

Op 14 december 2020 keurde de gemeenteraad het reglement gemeentelijke heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen goed, aangepast aan de relevante Vlaamse woonregelgeving vanaf 1 januari 2021. Op 6 juli 2021 ontving de gemeente een e-mail van de toezichthoudende overheid, Agentschap Binnenlands Bestuur, Afdeling Lokale Financiën. Zij raden aan om in artikel 4 Vrijstellingen, §1, 1, laatste zin: *"Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament."* te schrappen. Op 14 oktober 2021 ontving de gemeente een e-mail van IOK. Zij raden aan om ook de uitzondering op de vrijstelling voor overdrachten aan vennootschappen te schrappen.

Juridische grond

- Grondwet, artikel 41, 162 en 170, §4
- Decreet lokaal bestuur
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd
- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zoals gewijzigd
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB, zoals gewijzigd
- Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

Argumentatie

De gemeentelijke fiscale autonomie is verankerd in de Grondwet. De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van alle rendabele belastingen.

Sinds 2017 is het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen en de uitvoering daarvan overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau. De decretale bepalingen in verband met de gewestelijke verkrottingsheffing op verwaarloosde gebouwen en woningen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit werden daarmee opgeheven. Op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie kan de gemeente een heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen innen. De gemeente stelde een gemeentelijke heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen voor de eerste maal in op 11 september 2017 voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019. Op die wijze werd het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen gecontinueerd op het gemeentelijk niveau. Deze gemeentelijke heffing heeft zijn gewenst beleidseffect en werd verlengd voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025.

De gemeente beschikt sedert het gemeenteraadsbesluit van 11 september 2017 over een gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Dit reglement werd herzien door de gemeenteraad op 18 november 2019 en 14 december 2020.

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

Om langdurige verwaarlozing te voorkomen en te bestrijden verhoogt de gemeentelijke heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen telkens per opeenvolgende termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen staat, maar omwille van het redelijkheidsbeginsel blijft deze verhoging beperkt tot maximum 3,5 maal het basisbedrag en dit na een aanhoudende verwaarlozing van meer dan zes jaar.

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

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële en beleidsinformatie

SD02. Leven in een groene, duurzame en veilige gemeente

BD000002. Wonen moet voor iedereen betaalbaar en kwaliteitsvol zijn. De gemeente vervult hierin een regierol.

AP000007. Woonkwaliteit verbeteren

- AC000018. Strijd tegen leegstand en verwaarlozing (activeringsbeleid)
- AC000019. Kwaliteitsonderzoeken van woningen (conformiteit) en ondersteunen transformatie oude woningen
- AC000020. Stimuleren van het renoveren van oude woningen

In het meerjarenplan is een jaarlijks exploitatiebudget voorzien van € 4 686 met als omschrijving 'Deelname project Kempisch woonplatform' onder AC000021 en volgnummer MJP000867 met als budgetcode 6494000/B2/0629. Dit budget omvat de intergemeentelijke dienstverleningen van Kempens Woonplatform, leegstand en verwaarlozing en conformiteitsonderzoeken, minus aftrek van de Vlaamse subsidies.

In het meerjarenplan is een jaarlijkse ontvangst voorzien van € 15 000 met als omschrijving 'Krotten/verwaarloosde/ongeschikte woningen en gebouwen' onder AC000018 en volgnummer MJP000933 met als budgetcode 7375000/B0/0020.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

Belastbaar feit

§1. Voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen, gevestigd op de gebouwen en woningen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

§2. Zolang het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning niet uit het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, blijft de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen 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 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.

§4. Voor de toepassing van dit reglement worden de volgende begrippen gebruikt:

1. beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
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. register van verwaarloosde gebouwen en woningen: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen als vermeld in artikel 2.15. Vlaamse Codex Wonen
4. gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventaris die tot en met 31 december 2016 vermeld was in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet
5. woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
6. 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

Belastingplichtige

§1. De belastingplichtige is de houder van het zakelijk recht betreffende het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, 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. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan voorafgaand aan de overdracht in kennis stellen dat het gebouw of de woning is opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 maanden na het verlijden van de notariële akte. 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 notaris
- 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 belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 3

Tarief

§1. De belasting bedraagt:

- 1 200 euro voor een verwaarloosd gebouw

- 1 200 euro voor een verwaarloosde woning

§2. Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen is opgenomen, bedraagt de belasting:

- 1 800 euro voor een verwaarloosd gebouw
- 1 800 euro voor een verwaarloosde woning

§3. Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen is opgenomen, bedraagt de belasting:

- 2 400 euro voor een verwaarloosd gebouw
- 2 400 euro voor een verwaarloosde woning

§4. Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen is opgenomen, bedraagt de belasting:

- 3 000 euro voor een verwaarloosd gebouw
- 3 000 euro voor een verwaarloosde woning

§5. Indien het gebouw of de woning een vijfde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen is opgenomen, bedraagt de belasting:

- 3 600 euro voor een verwaarloosd gebouw
- 3 600 euro voor een verwaarloosde woning

§6. Indien het gebouw of de woning een zesde of volgende opeenvolgende termijn van 12 maanden in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen is opgenomen, bedraagt de belasting:

- 4 200 euro voor een verwaarloosd gebouw
- 4 200 euro voor een verwaarloosde woning

§7. Voor elk gebouw dat of elke woning die opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen en op 31 december 2016 nog opgenomen was in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, wordt de belasting vermeerderd met 600 euro per volledige termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen was opgenomen.

§8. 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 4

Vrijstellingen

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

1. de belastingplichtige die sinds minder dan 1 jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling kan enkel toegekend worden indien de belastingplichtige laatste bewoner is van de woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte. Het bewijs hiervan wordt afgeleverd door het voorleggen van de betreffende gerechtelijke uitspraak. Deze vrijstelling kan max. 3 opeenvolgende jaren toegekend worden en moet jaarlijks aangevraagd worden.

§2. 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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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 gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging
- onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling 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 gedurende een periode van 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik
- gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden. Er wordt in een periode van 10 jaar aan de houder van het zakelijk recht éénmaal een vrijstelling gegeven van maximaal 3 jaar voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt. Deze vrijstelling kan enkel verleend worden voor zover de renovatie ook effectief gericht is op het volledig wegwerken van de vastgestelde gebreken. Deze vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Deze vrijstelling wordt verleend in jaarlijkse schijven en moet jaarlijks aangevraagd worden.
 - De eerste schijf gaat in op datum van ontvangst van de omgevingsvergunning.
 - De tweede schijf wordt toegekend indien op basis van een gedetailleerde stand van zaken van de werken, aangetoond aan de hand van foto's, blijkt dat de werken effectief gestart zijn. De toekenning van de tweede schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek blijkt dat de werken nog niet gestart zijn, dan wordt de toekenning van de tweede schijf geweigerd.
 - De derde schijf wordt toegekend indien op basis van een gedetailleerde stand van zaken van de werken, aangetoond aan de hand van foto's, blijkt dat de werken effectief uitgevoerd worden. De toekenning van de derde schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek blijkt dat de werken niet uitgevoerd worden, dan wordt de toekenning van de derde schijf geweigerd.
 - Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede of derde schijf automatisch geweigerd.
- het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30., §2 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 boek 5, deel 7 Vlaamse Codex Wonen
- vervat is in een project dat aangemeld is bij de VMSW via het Projectportaal conform artikel 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten

Artikel 5

Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 6

Bezwaarprocedure

De belastingschuldige kan schriftelijk bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen, Vrijheid 29, 2370 Arendonk of via e-mail aan belastingen@arendonk.be. Het bezwaar moet ondertekend en gemotiveerd zijn.

Het bezwaar moet 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. Bij betwisting is het de belastingschuldige die moet bewijzen dat het bezwaar tijdig werd ingediend. Binnen vijftien dagen na de indiening van het bezwaarschrift stuurt de gemeente een schriftelijke ontvangstmelding.

Artikel 7

Slotbepaling

De gemeenteraadsbeslissing van 14 december 2020 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2022 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement. Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2022 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur
Kris Wouters

Voorzitter
Alek Dom