

**Uittreksel uit de notulen de gemeenteraad  
donderdag 14 november 2019**

**Aanwezigen:**

Leo Nicolaï, Voorzitter gemeenteraad  
Sven Deckers, Burgemeester  
Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Schepenen  
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst  
Christel Van Akeleyen, Joziëna Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekeere, Luc Torfs, Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Sofie Faes, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Kelly Van Looy, Katrien Scheirs, Nathalie Mannaerts, Ilse De Beuckelaer, Ivan Flebus, Gemeenteraadsleden  
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

**Verontschuldigd:**

Patrick Van Assche, Kris Kenis, Gemeenteraadsleden

**Belastingreglement op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. - GR/2019/244****Juridisch kader**

Artikel 170, §4 van de Grondwet: : uitdrukkelijke bevoegdheid van de gemeenteraad voor het invoeren van belastingen.

Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

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

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..

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 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.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019.

**Historiek**

Gemeenteraadsbeslissing van 9 maart 2017 over het belastingreglement op ongeschikte- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

**Motivatie**

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.

Op 23 december 2016 machtigt het Vlaams parlement de gemeenten tot het heffen van een gemeentelijke heffing op de woningen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De decreetgever beslist tevens om de Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid vanaf het aanslagjaar 2017 niet meer te heffen in gemeenten met een eigen heffing op de woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, voor zover die gemeentelijke heffing voldoet aan bepaalde voorwaarden. Op 9 maart 2017 besliste de gemeenteraad een belasting te heffen op ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

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.

Schepen L. Torfs stelt dat in de motivatie staat dat we streng optreden. Op welke basis wordt de beoordeling gemaakt? In dit punt is er geen lijst waaruit blijkt dat een woning ongeschikt of onbewoonbaar is.

Burgemeester S. Deckers stelt dat de procedure is dat Wonen Vlaanderen een woononderzoek doet. Er wordt een lijst opgemaakt van vastgestelde gebreken. Een hoorzitting wordt georganiseerd, waarna overgegaan kan worden tot ongeschikt of onbewoonbaarverklaring. Igean doet het vooronderzoek.

Schepen D. De Veuster stelt dat dit gebeurt op basis van een puntensysteem.

### **Stemming:**

Met 26 stemmen voor (Leo Nicolaï, Sven Deckers, Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Luc Aerts, Christel Van Akeleyen, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekerke, Luc Torfs, Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Sofie Faes, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Kelly Van Looy, Katrien Scheirs, Nathalie Mannaerts, Ilse De Beuckelaer, Ivan Flebus), 1 onthouding (Joziena Slegers)

### **Besluit**

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het reglement van belasting van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen goed.

#### **Artikel 2 Definities en begripsomschrijvingen**

1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
  - o een aangetekend schrijven;
  - o een afgifte tegen ontvangstbewijs.
2. Gewestelijke Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
3. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.
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. Verjaring: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is geschrapt.
7. Woning:
  - o elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
  - 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 artikel 2, § 1, eerste lid, 10° bis, van de Vlaamse Wooncode.
8. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
  - o de volle eigendom;
  - o het recht van opstal of van erfpacht;
  - o het vruchtgebruik of gebruiksrecht.
9. 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, ...
10. Renovatiedossier: een dossier dat ingediend kan worden voor het verkrijgen van een vrijstelling op de heffing als er grote verbouwingswerken 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
- o vernieuwing van de volledige sanitaire installatie (leidingen, toestellen...)
- o vernieuwing van de volledige verwarmingsinstallatie (leidingen, ketel...)
- o vernieuwing van 60% van de vloerafwerking (chape en vloerbekleding)
- o vernieuwing van 60% van de binnenmuurafwerking (bepleistering, gyproc...)
- o 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:

- o foto's voor en tijdens de renovatiewerken
- o grondplannen voor en na de renovatiewerken
- o eventueel facturen en goedgekeurde offertes
- o een motivatienota met planning van de werken
- o 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 3 Belastbaar feit**

Er wordt van 1 januari 2020 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 gewestelijk inventaris is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd bij elke nieuwe verjaring van de inventarisatie: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum.

### **Artikel 4 Belastingplichtige**

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de ongeschikte of onbewoonbare woning 6 maanden na de inventarisatie en op de verjaring van de opnamedatum.

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.

### **Artikel 5 Tarief**

De belasting bedraagt:

- 1.000 euro voor een woning

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

Indien de woning een eerste termijn van twaalf maanden in de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- 1.500 euro voor een woning.

Indien de woning een tweede termijn van twaalf maanden in de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- 3.000 euro voor een woning.

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

- 6.000 euro voor een woning.

### **Artikel 6 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 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 als nog betaald te worden.

Van de heffing op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

- de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de ongeschikte onbewoonbare 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:

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/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 wordt:
  - met een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning.
  - gerenoveerd wordt zonder vergunningsplichtige werken met een goedgekeurd renovatiedossier, deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen

Indien een vrijstelling werd bekomen op basis van (renovatie)werken dient de belastingplichtige uiterlijk bij het verstrijken van 1 jaar vrijstelling de nodige bewijzen voor te leggen aan de registerbeheerder waaruit blijkt dat de gemelde werken werden aangevat of voltooid. Bij het einde van de vrijstellingsperiode van drie jaar dienen de werken te zijn voltooid.

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

### **Artikel 7 Wijze van inning**

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

### **Artikel 8 Betalingstermijn**

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Bij niet betaling wordt de belasting ingevorderd overeenkomstig de bepalingen van het Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008, en later gewijzigd.

### **Artikel 9 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 10 Niet-betaling**

Bij niet-betaling binnen de wettelijk bepaalde vervalttermijn, 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 opmaak van een dwangsbrief met het oog op betekening door een gerechtsdeurwaarder. Voor het aanmaken van dit dwangsbrief wordt een kost van 30,00 euro aangerekend.

### **Artikel 11 Verwijzing naar het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (WIB 1992)**

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en Invordering van de belastingen) hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 onderzoek en controle), 4 bewijsmiddelen van de administratie, 6 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest; rechten en voorrechten van de schatkist,) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

### **Artikel 12 Toezicht**

Dit reglement valt onder het toezicht van de toezichhoudende overheid.

### **Namens de Gemeenteraad,**

get. Annemie Marnef  
Algemeen Directeur

Voor eensluidend uittreksel

get. Leo Nicolaï  
Voorzitter gemeenteraad

Annie Marnef  
Algemeen Directeur

Sven Deckers  
Burgemeester