

UITTREKSEL NOTULEN GEMEENTERAAD

Provincie Vlaams-Brabant

Stad Scherpenheuvel-Zichem

Zitting van 13 maart 2014

Vaststelling van het belastingreglement op verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Aanwezig: Geert Janssens: Voorzitter van de gemeenteraad;
Manu Claes: Burgemeester;
Lieve Renders, Nico Bergmans, Inne Pauwels, Kris Peetermans,
Marleen Van Meeuwen, Tony Vancauwenbergh, Marie Jeanne Hendrickx:
Schepenen;
Rob Jacquemyn, Marc Decat, Willy Cortens, Arlette Sannen, Sara De Kock,
Alessia Claes, Hans Verboven, Koen Vranken, Jan Boeckx, Paul Boschmans,
Martine Vancauwenbergh, Marc Van Torre, René Jacobs, Ben Mattheus,
Kenny Peeters: Raadsleden;
Liesbeth Verdeyen: Gemeentesecretaris

Afwezig:

Verontschuldigd: Sofie Coomans, Joris De Vriendt, Ronald Schuyten: Raadsleden

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op artikel 170, § 4 van de Grondwet;

Gelet op artikel 42, § 3 van het Gemeentedecreet;

Gelet op het decreet van 22.12.1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, hierna het Heffingsdecreet genoemd;

Gelet op het decreet van 04.02.1997 houdende de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna Kamerdecreet genoemd;

Gelet op het decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode genoemd;

Gelet op het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna het decreet genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 02.04.1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen, hierna het Heffingsbesluit genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 03.10.2003 betreffende de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna het Kamerbesluit genoemd;

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 24.05.2012 dat gemeentelijke opcentiemen op een belasting die het KI als berekeningsgrondslag neemt, strijdig acht met artikel 464, 1° 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; dat de gemeente daarom 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 en 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 delen aan de inventarisbeheerder mee welke gebouwen en woningen op haar grondgebied verwaarloosd zijn. De inventarisbeheerder neemt het gebouw of de woning op 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 neemt een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring na toepassing van de procedure vermeld in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode. De inventarisbeheerder neemt de woning op 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 wordt vermeld in het besluit van de burgemeester. Dat 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. 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;

Overwegende 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 niet wenselijk is om voor eenzelfde pand dat opgenomen is in zowel het leegstandsregister als de gewestelijke inventaris van verkrotting, een dubbele belasting te heffen; Gelet op de financiële toestand van de stad;

Gelet op de bespreking;

Ja: Geert Janssens, Manu Claes, Lieve Renders, Nico Bergmans, Inne Pauwels, Kris Peetermans, Marleen Van Meeuwen, Tony Vancauwenbergh, Marie Jeanne Hendrickx, Rob Jacquemyn, Marc Decat, Willy Cortens, Arlette Sannen, Sara De Kock, Alessia Claes, Hans Verboven, Koen Vranken, Jan Boeckx, Paul Boschmans, Martine Vancauwenbergh, Marc Van Torre, René Jacobs, Ben Mattheus, Kenny Peeters

Neen:

Onthouding:

Besluit:

- Art. 1. Voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2016 wordt een jaarlijkse belasting geheven op verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen gelegen op het grondgebied van de stad.
- Art. 2. 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.
- Art. 3. 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.
- Art. 4. § 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 het 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 notariële akte bezorgen aan de stad, binnen twee 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.

Als de overdrager van het zakelijk recht nalaat deze kennisgeving te doen, wordt hij, in afwijking van § 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 5. De belasting wordt vastgesteld als volgt:

§ 1. Voor de eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden opname in de inventaris:

1. voor een gebouw of eengezinswoning **€ 1.300,00**
2. voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet **€ 100,00**
3. voor elke andere woning, kamer of studentenkamer **€ 400,00**

§ 2. Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in de inventaris staat, wordt de belasting vermeerderd met 100 %.

De verschuldigde belasting bedraagt dan voor:

- 1ste termijn 100%
- 2de termijn 200 %
- 3de termijn 300 %
- vanaf 4de termijn 400 %

§ 3. Woningen en gebouwen worden belast volgens de anciënniteit die ze opgebouwd hebben binnen de gewestelijke inventaris van onbewoonbaarheid en ongeschiktheid of de gewestelijke inventaris van verwaarlozing.

Art. 6. § 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 twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning.

§ 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. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een erkende ramp.
Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
5. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning.
Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning.
Een verlenging van 1 jaar is éénmaal mogelijk, mits indiening van een renovatiedossier zoals in punt 6 omschreven. De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren.
6. gerenoveerd wordt zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.
In dit geval moet er een renovatiedossier voorgelegd worden dat minstens de volgende elementen bevat:
 - a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;

- b. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
- c. een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
- d. een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken;
- e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden.

De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren.

De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om 1 jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 1 jaar. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

- a. één of meer facturen van maximum 1 jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
 - b. in geval punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdsschema.
- 7. wordt gehuurd en gerenoveerd door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 18, § 2 van de Vlaamse Wooncode.
 - 8. opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister en hiervoor een belasting betaald wordt door de zakelijk gerechtigde.

§ 3. De anciënniteit van opname in de inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling.

Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal worden berekend op basis van de inventarisatiedatum.

§ 4. Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in dit reglement worden toegepast.

- Art. 7. De aanvraag tot vrijstelling van heffing dient schriftelijk te gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in de inventaris. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan de gemeente overgaan tot het invorderen van de heffing. In dit stadium kan voor de voorbije termijn geen vrijstelling van heffing meer worden aangevraagd, maar kan er enkel nog bezwaar tegen de belasting worden ingediend.
- Art. 8. Bij het laattijdig aanspraak maken op een vrijstelling - dit wil zeggen na de verjaardag van de inventarisatiedatum via een bezwaar tegen de belasting - zal er een administratieve boete opgelegd worden van € 80,00.
- Art. 9. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.
- Art. 10. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Namens de gemeenteraad,

in opdracht:

de Gemeentesecretaris,
get. Liesbeth Verdeyen.

de Voorzitter van de gemeenteraad,
get. Geert Janssens.

Voor eensluidend uittreksel,

in opdracht:

de Gemeentesecretaris,

de Burgemeester,

Liesbeth Verdeyen.

Manu Claes.