

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad dinsdag 22 december 2020

Lieven Krikilion, Voorzitter

Michel Doomst, Burgemeester

Gunther De Wilde, Simon De Boeck, Christa Dermez, Jan Depester, Schepenen

Aanwezig:

Herman Anthoens, Christine Vankersschaever, Steve Dehandschutter, Kristoff Hemelinckx, Linda De Schutter, Jonas De Maeseneer, Samuel Billens, Laura Timmermans, Pascal De Leener, Pascale Souffriau, Philippe De Cock, Jason Broodcoorens, Patrick Week, Ellen Vereman, Raadsleden

Joris Samyn, Adjunct-algemeen directeur

Eric Van Snick, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Ellen Mathieu, Raadslid

Afwezig: /

In openbare zitting vergaderd,

Reglement heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen 2021-2025. - Goedgekeurd

Aanleiding en doel

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (huidig recht) en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (toekomstig recht, in voege vanaf 1 januari 2021) stellen de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen werd overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig werden opgeheven.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt.

Het gemeentebestuur wenst bovendien de verwaarlozing van woningen en gebouwen op haar grondgebied te voorkomen en te bestrijden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

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

In zitting van 25 juni 2019 besliste de gemeenteraad om deel uit te maken van de Interlokale Vereniging "Woonwinkel Pajottenland", werd het subsidiedossier goedgekeurd en werden ook de nieuwe statuten van deze nieuwe interlokale vereniging, dewelke in werking zijn getreden op 1 januari 2020, goedgekeurd.

In zitting van 30 mei 2017 heeft de gemeenteraad het intergemeentelijk reglement verwaarloosde woningen en gebouwen goedgekeurd. De gemeente heeft de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen overgedragen aan Woonwinkel Pajottenland. De aanpassing van dit reglement werd eerder in huidige zitting goedgekeurd.

De strijd tegen verwaarloosde woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

Het reglement heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 december 2019, betreft enkel aanslagjaar 2020, zodat het reglement moet worden hernieuwd.

Om te voldoen aan een goed activatiebeleid dient volgens de Woonwinkel het basistarief te worden aangepast naar een minimum van 1.700,00 euro. Dit om in lijn te liggen met de gemiddelden (gemiddelde Vlaanderen: 1.536,00 euro, gemiddelde Vlaams-Brabant: 1.690,00 euro, gemiddelde vergelijkbare gemeenten: 1.700,00 euro). Daarnaast stelt de Woonwinkel dat de jaarlijkse verhoging moet worden opgetrokken naar 1.000,00 euro met een maximale heffing van minstens 5.000,00 euro.

De vrijstellingen van heffing die in dit reglement zijn opgenomen sluiten het best aan bij het beleid van de gemeente.

Juridische gronden

De grondwet, in het bijzonder artikel 170 § 4.

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zoals nadien gewijzigd, hierna 'het Heffingsdecreet' genoemd.

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals nadien gewijzigd, in het bijzonder de artikelen 41, tweede lid, 14°, 285-287 en 330.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals nadien gewijzigd.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6, zoals nadien gewijzigd, hierna 'het Grond- en Pandendecreet' genoemd (wordt vanaf 1 januari 2021 vervangen door de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, zoals nadien gewijzigd, hierna 'de Vlaamse Wooncode' genoemd (wordt vanaf 1 januari 2021 vervangen door de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 (in voege vanaf 1 januari 2021), ingevoerd ingevolge Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018, en latere wijzigingen.

Het besluit van de gemeenteraad van heden houdende goedkeuring van het reglement registratie verwaarloosde woningen en gebouwen.

Financieel advies en visum

De opbrengst van deze belasting is voorzien in het meerjarenplan 2020-2025 en is dus noodzakelijk voor het behoud van een gezonde financiële toestand van de gemeente.

Het meerjarenplan 2020-2025 van gemeente en OCMW Gooik werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 17 december 2019. Meerjarenplanaanpassing nr. 1 2020-2025 werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 september 2020. De meerjarenplanaanpassing nr. 2 2020-2025 werd eerder in huidige zitting goedgekeurd.

De opbrengst van deze belasting is voorzien in het meerjarenplan 2020-2025 (jaarbudgetrekening 0020-00/7389999) en is dus noodzakelijk voor het behoud van een gezonde financiële toestand van de gemeente.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.

2° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;

4° Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet;

5° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;

6° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van het intergemeentelijk reglement verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van heden;

7° De administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid, Woonwinkel Pajottenland, die door de gemeenteraad wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

8° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;

9° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;

10° Zakelijk gerechtigde: de (gedeelde) houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

11° Renovatienota: Een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota waar minstens volgende stavingsstukken worden bijgevoegd:

- een overzicht van welke al dan niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de verschillende werken zullen worden uitgevoerd;
- offertes, facturen, bestekken, ... waaruit blijkt dat er effectief werken worden uitgevoerd op het adres van het verwaarloosde gebouw of woning;
- een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing een akkoord van de mede zakelijk gerechtigden.

Artikel 2. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het register is geschrapt, blijft telkens op 1 januari volgend op het jaar waarin de woning of het gebouw gedurende een nieuwe termijn van twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen de belasting verschuldigd.

Bij schrapping uit het register zal het gebouw of de woning niet meer worden belast voor het jaar dat de schrapping gerealiseerd werd. In geval van sloop van het gebouw of de woning dragen de zakelijk gerechtigden de verantwoordelijkheid om de uitvoering van de sloop te melden en bijgevolg de schrapping van het pand uit het register aan te vragen.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het belastbare jaar zakelijk gerechtigde is van de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw.

§2. Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van zakelijke rechten stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het register van verwaarlozing.

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Ook de overdrager van de zakelijke rechten is ertoe gehouden om binnen dezelfde termijn de administratie op de hoogte te brengen van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde, bij gebreke waaraan hij hoofdelijk gehouden blijft tot betaling van de heffing.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- 1.700,- euro voor een verwaarloosde woning
- 1.700,- euro voor een verwaarloosd gebouw

De belasting wordt vermeerderd met 1.000,- euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het register van verwaarlozing staat opgenomen.

De maximumaanslag per woning of gebouw bedraagt 5.000,- euro.

Artikel 5. Vrijstellingen

§1. De zakelijk gerechtigde kan een vrijstelling van de belasting aanvragen via beveiligde zending of duurzame drager. De aanvraag moet ingediend worden bij de administratie, die elke aanvraag op haar gegrondheid onderzoekt en nadien voorlegt aan het college van burgemeester en schepenen. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen. Een vrijstelling kan niet worden verlengd tenzij uitdrukkelijk vermeld in het reglement. Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak over de aanvraag binnen een termijn van 60 kalenderdagen die een aanvang neemt de dag na ontvangst van het verzoek door de administratie. Het college van burgemeester en schepenen brengt de zakelijk gerechtigde(n) en in voorkomend geval, diens vertegenwoordiger, op de hoogte van haar uitspraak via beveiligde zending. Een afschrift van de beslissing wordt bezorgd aan de administratie.

Als de uitspraak vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot vrijstelling of verlenging ervan geacht te zijn ingewilligd.

§2. Van de verwaarlozingsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die de volledige (100%) volle eigendom bezit van slechts één enkele woning (in deze de woning opgenomen in het register van verwaarlozing) en geen, geheel of gedeeltelijk, andere onroerende goederen bezit als vruchtgebruiker, naakte of volle eigenaar. Daarnaast gebruikt de belastingplichtige de verwaarloosde woning uitsluitend als hoofdverblijfplaats.

In het geval de woning of het gebouw toebehoort aan meerdere zakelijk gerechtigden, dan dienen alle zakelijk gerechtigden te voldoen aan de beide voorwaarden om deze vrijstelling toegekend te krijgen met dien verstande dat m.b.t. de tweede voorwaarde het wel voldoende is dat de woning als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt door één van de zakelijk gerechtigden.

De vrijstelling vangt aan op het ogenblik waarop aan de voorwaarden is voldaan en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan meermaals worden aangevraagd of worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing.

De vrijstelling vangt aan op datum van de gerechtelijke beslissing en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan meermaals worden aangevraagd of worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

3° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar met ingang de datum van verkrijging van het zakelijk recht (datum notariële akte) verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van één jaar bereikt wordt.

§3. 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° Vernield werd ten gevolge van een plotse ramp.

De vrijstelling geldt vanaf de aangetoonde datum van vernieling en voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan twee maal worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar. Bij de aanvraag tot

hernieuwing zal de onbewoonbaarheid of onbruikbaarheid moeten aangetoond worden aan de hand van een verslag opgemaakt door een technische controleur van de administratie.

3° 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.

De vrijstelling vangt aan op de datum van de gerechtelijke beslissing tot verzegeling of waarbij de expertise werd bevolen en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan meermaals aangevraagd of worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

4° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden.

De vrijstelling vangt aan op de datum van het uitvoerbaar worden van de vergunning en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar wordt bereikt. Deze vrijstelling kan twee maal worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

5° gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning, met dien verstande dat de werken niet vergunningsplichtig zijn en er een renovatienota wordt ingediend.

De vrijstelling vangt aan op de aangetoonde datum van de aanvang van de renovatiewerken en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar wordt bereikt. Deze vrijstelling kan twee maal worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar. Bij de aanvraag tot hernieuwing zal de onbewoonbaarheid of onbruikbaarheid moeten aangetoond worden aan de hand van een verslag opgemaakt door een technische controleur van de administratie.

Artikel 6. Inkohiering

De regelgeving opgenomen in het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008, zoals later gewijzigd, is van toepassing.

Artikel 7. Betalingstermijn

De regelgeving opgenomen in het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008, zoals later gewijzigd, is van toepassing.

Artikel 8. Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en haar latere wijzigingen.

Bezwaarschriften kunnen via een duurzame drager worden ingediend.

Artikel 9. Toepasselijke regelgeving

De regelgeving opgenomen in het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008, zoals later gewijzigd, is van toepassing.

Artikel 10. Slotbepalingen

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de uitvoering van deze beslissing.

§ 2. Dit reglement wordt, bij toepassing van artikel 285 e.v. van het Decreet Lokaal Bestuur, bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de gemeentelijke website bekendgemaakt wordt.

§3. Dit reglement gaat in voege vanaf 1 januari 2021.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen directeur
Eric Van Snick

Voorzitter
Lieven Krikilion

Voor éénsluitend afschrift:
Gooik, 23 december 2020

Algemeen directeur

Eric Van Snick



Voorzitter

Lieven Krikilion