



B R A S S C H A A T

## **gemeenteraad**

### **uittreksel uit de notulen**

Zitting van                    maandag 27 mei 2024 om 20:00 uur  
Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat

Aanwezig:                    Tom Versompel - voorzitter  
Philip Cools - waarnemend burgemeester  
Adinda Van Gerven, Myriam Van Honste, Goele Fonteyn, Carla Pantens, Bruno  
Heirman en Karina Hans - schepenen  
Dimitri Hoegaerts, Bart Brughmans, André Van Mechelen, Luc Van der  
Schoepen, Rudi Pauwels, Karin Willemen-Beyers, Robrecht Eeman, Bart Thijs,  
Walter Vermeulen, Erwin Callens, Hedwig van Baarle, Joris Van Cauwelaert,  
Dieter Heughebaert, Ingeborg Hermans, Greet Verbert, Kasper Vanpoucke,  
Cathy Mallentjer, Anne Van Aperen, Johan Caluwé, Robert Geysen, Marie Anne  
Naudts-Coppens en Lutgart Smekens - raadsleden  
Ward Schevernels - algemeen directeur

Verontschuldigd:            Inez Ven - schepen  
Jan Jambon en Sven Simons - raadsleden

#### **OPENBARE ZITTING**

#### **15. Belasting 2024-2025 op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. Reglement inventarisatie. Wijziging.**

##### **Feiten en motivering**

Het besluit van de gemeenteraad van 30 mei 2022 houdende goedkeuring van de belasting 2022-2025 op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Op 23 december 2016 besliste het Vlaams parlement 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, op voorwaarde dat de eigen gemeentelijke belasting beantwoordt aan de voorwaarden van artikel 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Voor de vestiging van de eigen gemeentebelasting is het verantwoord dat de gemeente gebruik maakt van de bestaande gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren moet de kwaliteit van de woningen op het grondgebied van de gemeente bewaakt worden. De fiscale handhaving voor ongeschikt- en onbewoonbaarheid is een essentieel element in het bewaken van dat grondrecht, aangezien het de eigenaar van een ongeschikte of onbewoonbare woning (dwingend) stimuleert om de opgelegde renovatiewerken uit te voeren.

Het huidige belastingreglement voorziet dat de vrijstellingsperiode het verschuldigd worden van de belasting op de peildatum belet, maar niet het verder verstrijken van de periode van opname in de inventaris.

Het voorstel van het college om de toepassing van het reglement als volgt te wijzigen:

- Het aantal termijnen van twaalf opeenvolgende maanden dat een gebouw of een woning op de inventaris staat, wordt herrekend bij volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.
- Indien een vrijstelling van de heffing werd toegekend en het pand, na het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling, nog steeds opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister dan wordt er herrekend en is de zakelijke gerechtigde op de eerst volgende peildatum de basisbelasting verschuldigd.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget in evenwicht te houden.

Het is aangewezen voormeld besluit voor de aanslagjaren 2024-2025 te wijzigen.

### **Juridisch kader**

Het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van gemeentebelastingen.

Het decreet van 13 december 2013 betreffende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1;

Het decreet van 22 december 2017 en latere wijzigingen over het Lokaal Bestuur.

Het Boek 3 deel 5 titel 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### **Advies**

Tijdens de bespreking van het beleidspunt werd reeds het advies van financiën en ruimte en wonen voorgelegd. Wanneer geacht wordt dat het om een ontradende belasting gaat, en dat de hoogte van de belasting, het ontradend effect verhoogt:

- dan zal een daling van de belastingdruk mogelijk een minder hoog effect hebben om de beleidsdoelstelling te behalen;
- minder druk op leegstand en lager effect op snellere inschrijving.

### **Financiële gevolgen**

De opbrengsten zijn afhankelijk van het aantal ongeschikte en onbewoonbare woningen.

## **BESLUIT eenparig:**

### **Artikel 1 heffingstermijn en belastbaar feit**

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de ongeschikte en onbewoonbare woningen, gelegen op het grondgebied van de gemeente, die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen bedoeld in de artikelen 3.19 tot en met 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§ 2. De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat die woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in de gewestelijke inventaris.

Zolang de woning niet geschrapt is uit de gewestelijke inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

### **Artikel 2 belastingplichtige**

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht 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. In geval van mede-eigendom of gezamenlijke uitoefening van een zakelijk recht is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar of mede-houder van het zakelijk recht belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de geïnventariseerde woning. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar of mede-eigenaar van het zakelijk recht is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

### **Artikel 3 berekeningsgrondslag en tarief**

De basisbelasting wordt vastgesteld als volgt:

- 750 euro per ongeschikte of onbewoonbare kamer als vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ;
- 1.500 euro per ongeschikte of onbewoonbare woning die niet onder het begrip ‘kamer’ valt.

De belasting wordt vermeerderd met 750 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de kamer in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, tot een maximum van 3.750 euro.

De belasting wordt vermeerderd met 1.500 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, tot een maximum van 7.500 euro.

Het aantal termijnen van twaalf opeenvolgende maanden dat een gebouw of een woning op de inventaris staat, wordt herrekend bij volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Indien een vrijstelling van de heffing werd toegekend en het pand, na het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling, nog steeds opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister dan wordt er herrekend en is de zakelijke gerechtigde op de eerst volgende peildatum de basisbelasting verschuldigd.

### **Artikel 4 vrijstellingen**

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

§2. Een vrijstelling van de heffing moet via beveiligde zending aangevraagd worden. De vrijstelling wordt niet automatisch door de administratie toegekend.

§3. Tijdens de periode van vrijstelling op de heffing blijft de woning wel geïnventariseerd. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en dient de heffing als nog betaald te worden.

§4. Van de heffing op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

- de belastingplichtige die (mede)eigenaar is wordt gedurende twee jaar volgend op de datum van de definitieve koopakte vrijgesteld.

§5. Een vrijstelling wordt verleend als de woning:

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevings-vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, deze vrijstelling geldt slechts tot twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Onder ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning, waardoor de bewoning van de woning geheel of ten dele onmogelijk wordt;
- onmogelijk daadwerkelijk 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, deze vrijstelling geldt slechts tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
- gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als:

o het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn en een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden kan voorgelegd worden en de werken zijn relevant volgens het technisch verslag van de ongeschikt/onbewoonbaarheid

o het niet gaat om vergunningsplichtige handelingen en er een renovatiedossier wordt voorgelegd én de werken zijn relevant volgens het technisch verslag van de ongeschikt/onbewoonbaarheid

Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen.

Renovatiedossier: een dossier dat ingediend kan worden voor het verkrijgen van een vrijstelling op de heffing als er grote verbouwwerken aan de woning 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:

- vernieuwing van het volledige buitenschrijnwerk
- vernieuwing van de volledige dakbedekking
- 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 de dienst huisvesting 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

Het college doet binnen de 60 dagen uitspraak over de aanvraag tot vrijstelling van de heffing, ingaande de dag na deze van betekening van deze aanvraag;

§6. De vrijstellingen vermeld onder artikel 4 kunnen maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en zijn niet cumuleerbaar.

### **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 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

### **Artikel 6 bezwaarprocedure**

§ 1 De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren 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.

Het bezwaar kan met de nodige bewijsstukken via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: [debiteuren@brasschaat.be](mailto:debiteuren@brasschaat.be);
- post: College van burgemeester en schepenen, t.a.v. dienst financiën, Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat.

§ 2 Het beroepschrift wordt behandeld in overeenstemming met het Decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van gemeentebelastingen.

### **Artikel 7 procedure**

De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het gelijknamige decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen.

### **Artikel 8 bekendmaking**

Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285, 286 en 287 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017. De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

### **Artikel 9**

Het gemeenteraadsbesluit van 30 mei 2022 houdende goedkeuring van de belasting 2022-2025 op de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van onderhavig besluit.

Gedaan in zitting datum als boven.

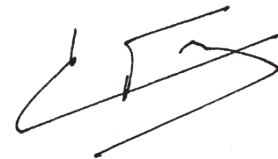
de algemeen directeur,  
(w.g.) Ward Schevernels

de voorzitter,  
(w.g.) Tom Versompel

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

de algemeen directeur,

de voorzitter,



Ward Schevernels

Tom Versompel

---

Belasting 2024-2025 op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. Reglement inventarisatie. Wijziging.

Dossierverantwoordelijke: Michel Speltincx

Politiek verantwoordelijke: Bruno Heirman

Afschrift aan: Ruimte en Wonen, Vlabel, Lisl Van den Broeck, Robbert Brughmans, Martine Kenis en Geert De Blende.