



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

14. Belasting 2024-2025 op verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen. Reglement inventarisatie. Wijziging.

Feiten en motivering

Het besluit van de gemeenteraad van 30 mei 2022 houdende goedkeuring van het reglement inventarisatie en de belasting 2022-2025 op verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Het decreet van 23 december 2016 waarmee het beleid rond de bestrijding van verwaarlozing volledig aan de gemeenten werd toevertrouwd.

De verwaarlozing van woningen, gebouwen en terreinen op het grondgebied van de gemeente Brasschaat moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

De strijd tegen verwaarloosde woningen en/of gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een inventarislijst ook daadwerkelijk zal belast worden.

Het woonbeleid van de gemeente Brasschaat er naar streeft om enerzijds de kwaliteit van de woningen én de woonomgeving te verhogen en anderzijds het aanbod van woningen en gebouwen wenst te verhogen met het oog op de betaalbaarheid hiervan en dit als doelstelling binnen het woonbeleid heeft vooropgesteld.

Het doel van de inventarisatie en belasting is om woningen en gebouwen van goede woonkwaliteit te hebben zodat de huur- en koopprijzen van het woonpatrimonium niet onder druk komen;

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal wordt benut.

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 te wijzigen als volgt:

- Het aantal termijnen van twaalf opeenvolgende maanden dat een gebouw, een woning of een terrein 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 22 december 2017 en latere wijzigingen over het Lokaal Bestuur.

De artikel 2.15 tot en met 2.20 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 ontvangsten zijn afhankelijk van het aantal verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

BESLUIT eenparig:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 begripsbepalingen

- Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bedrijfsruimten;
- Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van een alleenstaande;
- Terrein: elk bebouwd en onbebouwd perceel;
- Registerbeheerder: de gemeentelijke dienst die door het college van burgemeester en schepenen is gelast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister;

Hoofdstuk 2 Het gemeentelijk verwaarlozingsregister

Artikel 2 het verwaarlozingsregister

§ 1. De gemeente houdt een verwaarlozingsregister bij op grond van de artikelen 2.15 tot en met 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§ 2. Een gebouw of woning wordt als verwaarloosd beschouwd als het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Een terrein wordt als verwaarloosd beschouwd als er afval aanwezig is, verhardingen opgebroken zijn of overwoekerd is door begroeiing.

§ 3. Dit wordt vastgesteld aan de hand van het technisch verslag dat als bijlage bij dit reglement hoort. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor achttien punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 9 punten.

Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning, het gebouw of het terrein toegevoegd.

§ 4. Schrapping uit het verwaarlozingsregister kan als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval werden hersteld of verwijderd.

De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

§ 5. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een verwaarloosd gebouw of als een verwaarloosde woning beschouwd.

§ 6. Een gebouw dat of een woning die geïnventariseerd is als leegstaand, kan ook worden opgenomen in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Een woning die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kan ook worden opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§ 7. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen, woningen en terreinen belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 3 – Administratieve akte van verwaarlozing

De verwaarlozing van een woning, een gebouw of van een terrein wordt vastgesteld door een administratieve akte van verwaarlozing.

Bij de administratieve akte wordt het technisch verslag gevoegd volgens het model dat als bijlage bij dit reglement hoort.

Artikel 4 – Betwisting van vaststelling van verwaarlozing

De registerbeheerder stelt de houder van het zakelijk recht per beveiligde zending in kennis van de vaststelling van verwaarlozing en het voornemen tot opname van een verwaarloosd gebouw, een verwaarloosde woning of een verwaarloosd terrein in het verwaarlozingsregister. De kennisgeving omvat een kopie van de administratieve akte en het technisch verslag, samen met informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar huidig belastingreglement, informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk verwaarlozingsregister en over de mogelijkheid tot schrapping uit dat register.

Tegen de vaststelling en het voornemen tot opname in het verwaarlozingsregister kan beroep worden aangetekend bij het college van burgemeester en schepenen binnen de dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening.

Het beroep bevat minstens volgende gegevens:

1. Identiteit, adres en eventueel hoedanigheid en volmacht van de indiener
2. Aanwijzing van de administratieve akte en/of van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft.
3. De bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten tot opname of dat voldaan is aan de vereisten tot schrapping.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de betekening van het beroepschrift. Het verklaart het beroep ongegrond wanneer de toegang tot de woning of het gebouw, in het kader van een feitenonderzoek, geweigerd of verhinderd wordt. De registerbeheerder betekent de beslissing aan de indiener per beveiligde zending.

Artikel 5 – Opname in het verwaarlozingsregister

Indien de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt overeenkomstig artikel 4, of indien het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de registerbeheerder het gebouw, de woning of het terrein in het verwaarlozingsregister op vanaf de datum van de administratieve akte van verwaarlozing. Het verwaarlozingsregister bevat volgende vermeldingen:

1. Het adres en de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning, gebouw of terrein;
2. De identiteit en het laatst gekende adres van de houder van het zakelijk recht;
3. De datum van de administratieve akte;
4. De feiten die aanleiding geven tot vrijstelling van de heffing, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling;
5. Eventueel de datum van indiening van een betwisting zoals voorzien in artikel 4, en de datum en aard van de beslissing inzake die betwisting.

Artikel 6 – Schrapping uit het verwaarlozingsregister

De houder van het zakelijk recht kan bij de registerbeheerder een verzoek tot schrapping indienen. Een woning, gebouw of terrein wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister, ambtshalve of op schriftelijk verzoek van de houder van het zakelijk recht, wanneer bewezen of vastgesteld wordt dat de woning, het gebouw of het terrein geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, negen punten of meer zouden opleveren. Tegen een weigering tot schrapping door de registerbeheerder staat eveneens beroep open bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4. De registerbeheerder schrapt het gebouw op datum van de betekening van een verzoek tot schrapping of op datum van de ambtshalve vaststelling.

Hoofdstuk 3: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 7 heffingstermijn en belastbaar feit

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gebouwen of terreinen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

§ 2. De belasting voor een verwaarloosde woning, een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosd terrein is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning, het gebouw of het terrein gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

Zolang het verwaarloosd gebouw, de verwaarloosde woning of het verwaarloosd terrein niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 8 belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de woning, het gebouw of het terrein 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, gebouw of terrein. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar of mede-eigenaar van het zakelijk recht is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

§ 3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het register.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de authentieke overdrachtsakte bezorgen aan de gemeente, binnen één maand na het verlijden ervan. 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 instrumenterende ambtenaar;
- onnauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt aan de overdrager van een zakelijk recht een administratieve geldboete van 250 euro opgelegd.

Artikel 9 berekeningsgrondslag en tarief

De basisbelasting wordt vastgesteld als volgt:

- 1.500 euro per verwaarloosd gebouw
- 1.500 euro per verwaarloosde woning
- 1.500 euro per verwaarloosd terrein

De belasting wordt vermeerderd met 1.500 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden die de woning, het gebouw of het terrein in het register staat, tot een maximum van 7.500 euro.

Het aantal termijnen van twaalf opeenvolgende maanden dat een gebouw, een woning of een terrein 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 10 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 aangevraagd worden door de zakelijke gerechtigde. De heffing wordt niet automatisch toegekend door de administratie.

De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§3. Tijdens de periode van vrijstelling van de belasting blijft de woning, gebouw of terrein wel geïnventariseerd.

Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en dient de heffing alsnog 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 het gebouw, de woning of het terrein:

- 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;
- 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 én de werken zijn relevant volgens het technisch verslag van verwaarlozing
 - o het niet gaat om vergunningsplichtige handelingen en er een renovatiedossier wordt voorgelegd, de werken zijn relevant volgens het technisch verslag van verwaarlozing
- Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op datum toekenning van college voor stedenbouwkundige vergunning of renovatiedossier.

Renovatiedossier: een dossier dat ingediend kan worden voor het verkrijgen van een vrijstelling op de heffing als er grote verbouwingswerken 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;

Voor het uitvoeren van een energie-audit wordt door de gemeente een subsidie voorzien. De modaliteiten zijn raadpleegbaar op de website www.brasschaat.be.

§6. De vrijstellingen vermeld onder artikel 10 kunnen maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en zijn niet cumuleerbaar.

Artikel 11 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 12 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;
- 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 13 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 14 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 15

Het gemeenteraadsbesluit van 30 mei 2022 houdende goedkeuring van de belasting 2022-2025 op verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van onderhavig besluit.

Gedaan in zitting datum als boven.

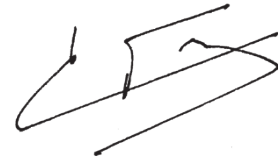
de algemeen directeur,
(w.g.) Ward Schevernels

de voorzitter,
(w.g.) Tom Versompel

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

de algemeen directeur,

de voorzitter,



Ward Schevernels

Tom Versompel

Belasting 2024-2025 op verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen. Reglement inventarisatie. Wijziging.

Dossierverantwoordelijke: Michel Speltinx

Politiek verantwoordelijke: Bruno Heirman

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