



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE

GEMEENTERAAD

17 FEBRUARI 2020

Aanwezig: Alexander De Croo, Voorzitter Gemeente- en OCMW raad
Stefaan Devleeschouwer, Burgemeester
Marleen Gyselinck, Peter Vanderstuyf, Sabine Hoeckman, Marc De Pessemier, Marin Devalck, Schepenen
Marcel Saeytjdt, Andre Flamand, Delphine Bogaert, Amber Coppens, Sabine Burens, Karen Vekeman, Wesley Roos, Bart Morreels, Lien Braeckman, Jan Haegeman, Veronique Lenvain, Hedwin De Clercq, Franky Bogaert, Kris Wattez, Saskia Schoutteten, Raadsleden
Jurgen De Mets, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Johnny Roos, Raadslid

Afwezig: /

Financiën. Belastingreglement voor de bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Aanleiding

De melding op naam van de Vlaamse overheid betreffende de tijdelijke vrijstelling naar aanleiding van overdracht van een pand.

Regelgeving

De Belgische Grondwet, artikel 170.

Het Decreet Lokaal Bestuur, artikel 2.

De Vlaamse codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Decreet 30 mei 2008, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten ter zake;

Het besluit dd. 10 juli 2019 op naam van de Gemeenteraad betreffende "Reglement voor de bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen".

Feiten, context en argumentatie

Het agentschap Binnenlands Bestuur maakt de suggestie om het belastingreglement aan te passen.

Het college van burgemeester en schepenen stelt voor het ontwerp van belastingreglement goed te keuren.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: Het besluit dd. 10 juli 2019 op naam van de Gemeenteraad betreffende 'Reglement voor de bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen' wordt dd. 1 maart 2020 opgeheven.

Artikel 2:

De gemeenteraad keurt het reglement, zoals hieronder opgenomen, goed

REGLEMENT VOOR DE BESTRIJDING VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 1: Definities:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente Brakel die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de gemeentelijke register van de verwaarloosde

woningen en gebouwen;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven,
- een afgifte tegen ontvangstbewijs,
- elektronisch aangetekende zending;

3° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen

omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1 van het decreet van 19 april 1995

met maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

4° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van

een gezin of alleenstaande;

5° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen,

vermeld in artikel 2 van dit reglement;

6° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

7° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom,
- het recht van opstal of van erfpacht,
- het vruchtgebruik,

8° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden

vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is

geschrapd.

Artikel 2: Verwaarlozingsregister:

§1 De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen

§2 In het register worden de volgende gegevens opgenomen:

1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,

2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,

3° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden,

4° het nummer en de datum van de administratieve akte,

5° de tekenen die aanleiding gaven tot de opname,

6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd

onteigeningsplan en/of rooilijnenplan,

7° de eventuele voorbereiding binnen de grenzen van onteigeningsplan en/of rooilijnenplan

waarbinnen het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning zich situeert.

Artikel 3: Registratie van verwaarlozing

§1. De bevoegde personen binnen de administratieve dienst van de gemeente zijn belast met de

opmaak van het verwaarlozingsregister;

§2. Een woning of een gebouw wordt als verwaarloosd beschouwd als gebreken worden vastgesteld

die verder

verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en /of

bijgebouw(en):

1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of

2° de stabiliteit is aangetast en/of

3° onderdelen dreigen los te komen en/of

4° tekenen van verval zichtbaar zijn aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking,

dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten en/of
5° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte. Deze akte bevat:

- 1° minstens één foto;
- 2° een beschrijvend verslag met een opsomming van alle tekenen van verwaarlozing;
- 3° de datum van de vaststelling.

De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte en geldt eveneens als

opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare

woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§5. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke leegstandsregister staat, kan eveneens

opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 4: Kennisgeving van registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de

Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het

verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- 1° de administratieve akte met het beschrijvend verslag,
- 2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- 4° informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is de

woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan

zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet bekend, dan wordt de

beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve

akte betrekking heeft.

Artikel 5: Beroep tegen registratie

§1. De zakelijke gerechtigde kan, indien hij niet akkoord is met de opname in het verwaarlozingsregister binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de

beveiligde zending, bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de

beslissing. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend

zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener,
- 2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de

woning waarop het beroepschrift betrekking heeft,

3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle

bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de verzending van de beveiligde

zending
gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2 De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging

§3 Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1

§4 Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken of indien nodig kan een feitenonderzoek ter plaatse worden uitgevoerd.

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft het gebouw of de woning opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 6: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een gebouw of een woning kan geschrapt worden uit het verwaarlozingsregister wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat alle tekenen van verwaarlozing uit het beschrijvend verslag werden hersteld of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Indien de aangeleverde stukken niet voldoende duidelijk zijn, zal een feitenonderzoek ter plaatse gehouden worden.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat: 1° de identiteit en het adres van de indiener, 2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft, 3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij

optreedt als
raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.
De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het
verwaarlozingsregister en
neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek.
De
administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde
zending. Als
de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot
schrapping
geacht te zijn ingewilligd.
Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het
verwaarlozingsregister. De datum van indiening van het verzoek tot schrapping geldt als
datum van
schrapping uit het verwaarlozingsregister.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep
aantekenen
volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7: Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1 Er wordt voor de jaren 2019 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de
woningen
en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het
verwaarlozingsregister.

§2 De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het
gebouw
gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister.
Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting
verschuldigd bij
het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 8: Belastingplichtige

§1 De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning
of het
verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

§2 Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot
betaling van de
totale belastingschuld.

Artikel 9: Tarief van de belasting

§ 1 De belasting bedraagt de eerste maal (basisheffing):

- 1.500 euro voor een woning;
- 1.500 euro voor een gebouw

§2 De jaren daaropvolgend is de heffing gelijk aan het resultaat van volgende formule:
de basisheffing vermenigvuldigd met Y
waarbij Y gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw of de woning
zonder
onderbreking is opgenomen in het verwaarlozingsregister . Y kan nooit hoger zijn dan 5.

Artikel 10: Vrijstellingen

De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde
vrijstellingen. Indien hij
van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken moet hij zelf de nodige
bewijsstukken
voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk
jaar opnieuw,
per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden
aangevraagd.

§1 Van de heffing op verwaarlozing van gebouwen en/of woningen zijn vrijgesteld:
- De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het

gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet afgeleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

§2 Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of woning:

- Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of

omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Het bewijs

wordt geleverd door een attest afgeleverd door de gemeentelijke instantie;

- Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze

vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar vanaf de datum van de vernieling of

beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade

veroorzaakt aan het gebouw of de woning, waardoor het gebruik of de bewoning van het gebouw of

de woning geheel of ten dele onmogelijk wordt. Dit dient door de belastingplichtige met alle

mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden;

- Gerenoveerd wordt. Dit is geldig voor werken vrijgesteld van vergunning of indien niet vrijgesteld van vergunning, uitgevoerd volgens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of

omgevingsvergunning. Deze vrijstelling is slechts geldig gedurende een termijn van drie jaar volgend

op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. Om

beroep te kunnen doen op deze vrijstelling legt de aanvrager een stappenplan voor waaruit blijkt dat

binnen een periode van maximum drie jaar de criteria waardoor deze woning als verwaarloosd wordt

geïnventariseerd worden weggewerkt. Bij aanvang van het derde jaar moet de zakelijk gerechtigde

bewijzen dat de werken werkelijk zijn aangevangen. Deze vrijstelling kan per zakelijk gerechtigde

voor hetzelfde pand maar éénmaal aangevraagd worden.

Artikel 11: Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard

wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 12: Betalingstermijn

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 13: Bezwaar

§1 De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2 De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincieen gemeentebelastingen.

Artikel 14: Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de

vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de

bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1,3, 4,6 tot en

met 9 bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het

uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de

inkomsten betreffen.

Artikel 15: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 maart 2020

Namens de Gemeenteraad:

De Algemeen Directeur,
Jurgen De Mets

De Voorzitter Gemeente- en OCMW
raad,
Alexander De Croo

Voor éénsluitend afschrift,
Brakel, 19 februari 2020

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter Gemeente- en OCMW
raad,

Jurgen De Mets

Alexander De Croo