

Openbare vergadering van donderdag 19 december 2019

GEMEENTELIJK BELASTINGSREGLEMENT VERWAARLOOSDE WONINGEN EN BOUWGRONDEN –
AANSLAGJAREN 2020-2025

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 40, §3 en artikel 41, 14° (DLB).
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Artikel 170, §4 van de Grondwet.
- Besluit van de gemeenteraad van 29 november 2007 waarin principieel goedgekeurd werd op te richten en toe te treden tot een intergemeentelijke vereniging in functie van de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, met activiteit B.2. een verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving waaronder het nemen van initiatieven in het kader van de bestrijding van leegstand en verkrotting.
- Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008. 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 9bis 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.
- Besluit van de gemeenteraad houdende een gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en woningen en verwaarlozing van gronden - aanslagjaren 2014-2019 van 19 december 2013.
- Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009, met latere wijzigingen d.m.v. het decreet van 14 oktober 2016.
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen d.m.v. het decreet van 14 oktober 2016. Dit decreet stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.
- Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 van 22 december 1995, met latere wijzigingen d.m.v. het decreet van 23 december 2016 (heffingsdecreet).
- Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, met latere wijzigingen d.m.v. het decreet van 23 december 2016.
- De gemeenteraadsbeslissing vernieuwing intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Noord en goedkeuring subsidiedossier en begroten gemeentelijke bijdrage van 29 juni 2017, waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het verwaarlozingsregister toegewezen wordt aan het IGS 'Woonbeleid Regio Noord' van 3Wplus..
- Artikelen 40, §3 en 41, 14° DLB van 22 december 2017.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

Het bestaande belastingreglement dient aangepast te worden aan de wijzigingen van het decreet grond- en pandenbeleid. In het besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2016 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en in het ontwerp van decreet houdende diverse fiscale bepalingen, ingediend in het Vlaams Parlement op 20/10/2016, werd aangekondigd dat de Vlaamse heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen als onderdeel van de verkrottingsheffing werd opgeheven vanaf aanslagjaar 2017.

Binnen de subsidiëring van het intergemeentelijke samenwerkingsproject Lokaal Woonbeleid Noord, is het bijhouden van een verwaarlozingsregister een verplichting.

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De gemeenteraad keurde op 19 december 2013 het gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en woningen en verwaarlozing van gronden goed voor de aanslagjaren 2014-2019.

In overleg met de intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Noord werden de gemeentelijke reglementen onderzocht en geëvalueerd op de werkgroepen van 13 november 2018 en 15 januari 2019. Deze evaluatie heeft aangetoond dat een reglement op basis van indicaties doeltreffender is dan op basis van het huidige puntensysteem.

Als deelnemende gemeente van de intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Noord is het aangeraden om op dezelfde manier verwaarloosde woningen en gebouwen te inventariseren. Alle deelnemende gemeenten zullen dezelfde werkwijze hanteren. Dit zorgt voor een uniforme en optimale gang van zaken. De woonconsulent of technisch adviseur aangesteld door het Woonbeleid Noord zal de taak van registerbeheerder uitvoeren.

Dit nieuwe reglement geldt als een verderzetting van het huidige reglement, dat weer een verderzetting was van de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016. Doordat de criteria voor opname in dit nieuwe reglement worden aangepast, zal elke woning en grond, opgenomen in de huidige inventaris opnieuw gecontroleerd worden. Voor de bepaling van de heffing, zal er nog steeds gekeken worden naar datum van opname in het verwaarlozingsregister. Rekening houdende met de financiële toestand van de gemeente.

Bijkomende informatie:

/

BESLUIT:**Gemeentelijk belastingreglement verwaarloosde woningen en bouwgronden – Aanslagjaren 2020-2025**HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALING**Artikel 1. - begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° registerbeheerder: de gemeentelijke dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de actualisering en het beheer van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden;
- 2° aangetekende zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld, o.a. mail;
- 3° bezwaarinstantie en beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- 4° eengezinswoning: een huis dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstelling- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon;
- 5° appartement of studio: het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstelling- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon;
- 6° woning: elk onroerend goed dat tot permanente huisvesting van een gezin of persoon dient of kan dienen;
- 7° bouwgrond: een perceel grond dat stedenbouwkundig bestemd is tot woningbouw of een onroerend goed dat ermee wordt gelijkgesteld. Het geheel of het gedeelte van een gebouw dat, pas na de uitvoering van andere werken dan normale herstelling- of onderhoudswerken, kan dienen tot huisvesting van een gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het gebouw worden verkregen, wordt met een bouwgrond gelijkgesteld, vermeld in artikel 1.1.0.0.2. in titel 2, hoofdstuk 9, wordt in afwijking van het eerste lid verstaan onder: 7°, van het Decreet houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;
- 8° opnamedatum: de datum waarop een woning of een bouwgrond met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden is opgenomen;
- 9° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden;
- 10° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning of de bouwgrond niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

11° zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

HOOFDSTUK 2: REGISTRATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN BOUWGRONDEN

Art. 2. - vaststelling van de verwaarlozing

§1. De door het college van burgemeester en schepenen aangeduide registerbeheerder is belast met de opsporing van verwaarloosde woningen en bouwgronden en bezit 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.

§2. De registerbeheerder stelt de verwaarlozing van een woning of een bouwgrond vast aan de hand van een genummerd technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement.

§3. Er is sprake van verwaarlozing als er minimaal 2 indicaties aanwezig zijn, tenzij er 1 indicatie opgesomd onder §4 aanwezig is. Bij het technisch verslag wordt minimum één foto toegevoegd. De datum van het technisch verslag geldt als datum van vaststelling van verwaarlozing en geldt als opnamedatum.

§4. Bij een aantal indicaties wordt een woning of bouwgrond onmiddellijk opgenomen in het register, in het technisch verslag te vinden onder punt 5:

- vuil of afvalstortingen
- aanwezigheid van onkruid
- verwildering groen

Art. 3. - gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden

§1. De registerbeheerder houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden bij. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of bouwgrond;
- de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- het nummer en de datum van het technisch verslag.

Het technisch verslag vermeldt:

- het adres van de verwaarloosde woning of bouwgrond;
- de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- het nummer en de datum van het technisch verslag;
- de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of bouwgrond.

Art. 4. - registratie van verwaarloosde woningen en bouwgronden

§1. Een woning of een bouwgrond, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, wordt opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden op datum van het technisch verslag.

§2. Een woning die opgenomen is in de gemeentelijke registers van leegstand, onbebouwde bouwgronden of tweede verblijven of een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan ook worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden.

§3. Doordat de criteria voor opname in dit nieuwe reglement werden aangepast, zal elke woning en bouwgrond, opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en bouwgronden opnieuw gecontroleerd worden. Voor de bepaling van de heffing, zal er nog steeds gekeken worden naar de datum van opname.

Art. 5. - kennisgeving registratie

§1. Alle zakelijk gerechtigden worden met een aangetekende zending in kennis gesteld van de opname van de woning of de bouwgrond in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden.

Deze kennisgeving bevat:

- het genummerde technisch verslag;
- een verwijzing naar de gemeentelijke website waar het gemeentelijk reglement verwaarloosde woningen en bouwgronden te vinden is, met vermelding van:
 - informatie over de gevolgen van de registratie in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden;
 - informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden;
 - informatie over de mogelijke vrijstellingen van verwaarlozingsheffing;
 - informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden.

§2. De aangetekende zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Bij gebrek hieraan, aan zijn verblijfplaats. Bij gebrek hieraan, aan het adres van de woning waarop het technisch verslag betrekking heeft.

Art. 6. - beroep tegen de opname indienen

§1. Het modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen en bouwgronden is te downloaden via de website van de gemeente of te vragen aan de registerbeheerder.

§2. De zakelijk gerechtigde bezorgt het ingevuld modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen en bouwgronden binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de aangetekende verzending omtrent de opname in het register verwaarloosde woningen en bouwgronden.

§3. De registerbeheerder onderzoekt of het beroep gegrond is binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek. En maakt zijn advies over aan het schepencollege. De zakelijk gerechtigde wordt met een aangetekende brief ingelicht van de beslissing van het college. Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij beroep kan worden ingesteld, zijnde de rechtbank van eerste aanleg van Brussel, evenals de ter zake geldende termijnen en vormen.

Ar. 7. - schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden

§1. De registerbeheerder schrapt een woning of een bouwgrond uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of de bouwgrond onvoldoende indicaties van verwaarlozing vertoont die bij quotering in het technisch verslag, vermeld in artikel 2, tot verwaarlozing zou leiden. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

§2. De aanvraag tot schrapping wordt aangetekend verstuurd door de zakelijk gerechtigde aan de registerbeheerder. De aanvraag moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van het technisch verslag;
- de vermelding van het adres van de woning waarop de aanvraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning of de bouwgrond geschrapt mag worden uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden.

§3. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden. De datum van schrapping is de datum van aanvraag tot schrapping. De registerbeheerder 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 registerbeheerder 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.

§4. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

§5. Als het verzoek tot schrapping 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.

HOOFDSTUK 3: BELASTING

Art. 8. - belasting op verwaarloosde woningen en bouwgronden

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en bouwgronden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden.

§2. Zolang de woning of de bouwgrond niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art. 9. - belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde(n) van de verwaarloosde woning of bouwgrond op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars afzonderlijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens afzonderlijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder. Bij vruchtgebruik is de heffing verschuldigd door de vruchtgebruiker.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de verkoper of zijn notaris de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het register van leegstaande

woningen en gebouwen. De nieuwe eigenaar is de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte die hem het eigendom toekent. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst.

Art. 10. - tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- € 2000 voor een verwaarloosde eengezinswoning of gebouw;
- € 800 voor een verwaarloosd appartement, studio of studentenkamer.
- € 600 voor een verwaarloosde bouwgrond.

§2. De belasting wordt vermeerderd met € 500 per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning of de bouwgrond in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en bouwgronden staat. Het aantal termijnen dat een woning of bouwgrond in het register staat vervalt bij overdracht van het zakelijk recht betreffende de verwaarloosde woning of bouwgrond.

Art. 11. - vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §5, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de registerbeheerder. Hierbij wordt verplicht gebruik gemaakt van het modelformulier meegestuurd bij de administratieve akte of te vinden op de gemeentelijke website.

§2. De registerbeheerder onderzoekt of er redenen zijn voor het toekennen van een vrijstelling binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek. De registerbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende zending.

§3. Beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het schepencollege binnen een termijn van 90 dagen volgens de procedure vermeld in artikel 6.

§4. Van de belasting op verwaarloosde woningen en bouwgronden zijn vrijgesteld voor onbepaalde duur:

- de eigendommen van openbare besturen (gemeente, OCMW, AGB). Van toepassing wanneer het werkingsgebied zich, al dan niet gedeeltelijk, op het grondgebied van de gemeente Grimbergen bevindt;
- woningen die het voorwerp uitmaken van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

§5. Van de belasting op verwaarloosde woningen en bouwgronden zijn vrijgesteld voor bepaalde duur:

- indien de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, te staven met een rechtelijke beslissing waaruit de beperkte handelingsbekwaamheid blijkt. De vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagjaren volgend op de datum van opname van de woning in het register van verwaarloosde woningen en bouwgronden;
- wanneer de belastingplichtige sinds minder dan één jaar nieuwe houder is van het zakelijk recht van de woning of de bouwgrond. De vrijstelling geldt voor het eerste aanslagjaar volgend op de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht;
- wanneer de enige belastingplichtige in een erkende oudervoorziening verblijft, of langdurig werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Het verblijf of de opname worden geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie. De vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagjaren volgend op de datum van opname van de woning in het register van verwaarloosde woningen en bouwgronden;
- wanneer de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. De vrijstelling geldt voor de eerste vijf aanslagjaren volgend op de datum van opname in het register van verwaarloosde woningen en gronden. Het goedgekeurd onteigeningsplan of een onteigeningsplan in voorbereiding dient voorgelegd te worden;
- wanneer de woning of de bouwgrond vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming, ...). De vrijstelling geldt voor het eerste aanslagjaar volgend op de datum van vernieling of beschadiging. Bewijs van schade door ramp dient voorgelegd te worden. Enkel van toepassing wanneer de woning voordien niet werd opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en bouwgronden;
- wanneer de woning of de bouwgrond onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijke procedure. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de afloop van de verzegeling of het betredingsverbod;
- de belastingplichtige beschikt over een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor renovatiewerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor de eerste drie aanslagjaren volgend op de datum van de vergunning/omgevingsvergunning. De betrokkene dient jaarlijks zelf te bewijzen (a.d.h.v. facturen, foto's, etc.) dat de vooropgestelde werken uitgevoerd zijn, zoniet zal de heffing verdubbeld worden.

Art. 12. - bezwaar tegen de heffing indienen

§1. Het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 met latere wijzigingen en hierna vernoemde aanvullingen is van toepassing op alle gemeentelijke kohier- en contant belastingen. Een beknopt overzicht is te vinden op de website van de gemeente Grimbergen.

§2. De belastingplichtige dient binnen een termijn van drie maanden vanaf de kennisgeving van de aanslag zijn bezwaarschrift in. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak over het bezwaar binnen een termijn van zes maanden vanaf de ontvangst van het bezwaarschrift. Als de belastingplichtige niet akkoord gaat met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of als hij geen beslissing krijgt binnen de voorziene termijn, kan hij beroep aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg.

Art. 12. - inkohiering

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. Het kohier wordt jaarlijks opgemaakt.

Art. 13. - betalingstermijn

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

Art. 14. - kennisgeving toezicht

Het gemeentelijk heffingsreglement op verwaarloosde woningen en bouwgronden wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 56, § 3, 1 Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Art. 15.

Met ingang van 1 januari 2020, voor een termijn eindigend op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en bouwgronden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register voor verwaarloosde woningen en bouwgronden.

Art. 17. - verwijzing

Het algemeen reglement betreffende al de gemeentelijke belastingen, is op onderhavige belasting van toepassing, in zoverre daarvan niet wordt afgeweken door voorgaande bijzondere bepalingen.