



Vergadering van 7 december 2020

2020_GRMW_01439 Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen - Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen - Wijziging

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 14°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

De gemeenteraad keurde op 18 december 2019 het 'Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen' goed voor de periode 2020-2025.

Ter gelegenheid van enkele noodzakelijke aanpassingen in het belastingreglement op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen ten gevolge van een decreetswijziging, worden in dat reglement ook enkele verfijningen aangebracht. Met het oog op uniformiteit worden ook de reglementen op leegstaande woningen en gebouwen, en op verwaarloosde woningen en gebouwen, aangepast.

Om alle betwistingen te vermijden, wordt voorgesteld de overdrager van het zakelijk recht aan te duiden als belastingplichtige, zolang deze overdracht niet is gemeld aan de administratie of is opgenomen in een authentieke akte. Recente rechtspraak hanteert immers het standpunt dat de overheid geen 'derde' is en dus niet kan opwerpen niet op de hoogte te zijn van de overdracht. Door dit geval expliciet op te nemen in het belastingreglement, blijft de verplichting op de overdrager rusten om de authentieke akte te verlijden en, indien gewenst, van een onderhandse overdracht melding te doen.

De gemeenteraad voerde met ingang van 2020 een vrijstelling in voor een onderhandse overdracht van zakelijk recht, indien zij tijdig in een authentieke akte resulteert. Voorgesteld wordt om dit aan te vullen met de koop-verkoopbelofte, die weliswaar zelf nog niet in een eigendomsoverdracht resulteert maar eveneens de mogelijkheden van de (potentiële) verkoper beperkt. Uiteraard geldt dezelfde voorwaarde: binnen de 4 maanden dient een authentieke akte voor te liggen.

De vrijstelling wegens restauratiepremie voor beschermde monumenten, wanneer letterlijk toegepast, laat toe dat de houder van het zakelijk recht de vrijstelling zou genieten ook als de aanvraag tot restauratiepremie uiteindelijk werd afgewezen. Dit is niet de bedoeling van het bestuur. Daarom wordt voorgesteld de vrijstelling te laten ingaan vanaf de *goedkeuring*. Dit sluit bovendien aan bij de vrijstelling op basis van de *goedgekeurde* stedenbouwkundige vergunning, in die zin dat het telkens gaat om voorgenomen renovaties die pas na goedkeuring een aanvang kunnen vinden, in tegenstelling tot de vrijstelling op basis van een renovatieschema waarbij de werken al bij de aanvraag mogen worden (of zelfs zijn) gestart.

Sporadisch blijkt de houder van het zakelijk recht, die bij de inventarisatie in kennis moet worden gesteld, niet correct weergegeven in het kadaster waardoor de inventarisatie door een vormgebrek is aangetast. De Vlaamse Wooncode voorziet voor de inventaris van ongeschikt- en of onbewoonbaarverkleerde woningen in een uitweg, door de betekening van de inventarisatie op te leggen aan de houders van het zakelijk recht zoals gekend bij het kadaster. Voorgesteld wordt diezelfde wijziging ook voor de eigen stedelijke (kennisgeving van opname op de) inventaris te hanteren.

Tot slot wordt voorzien in een wijziging van de vrijstelling voor houders van het zakelijk recht, die zelf in de geïnventariseerde woning wonen. Een strike lezing van de bepaling ingevoerd in de gemeenteraad van december 2019, staat toe dat de houder van het zakelijk recht zijn domicilie na de inventarisatie verplaatst. Voorgesteld wordt dan ook om de bepaling 'op het tijdstip van opname op het register', te wijzigen in 'sinds het tijdstip van opname op het register'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Te wijzigen belastingreglement
- Gecoördineerde versie belastingreglement - met markeringen
- Gecoördineerde versie belastingreglement

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Wijzigt artikel 5 van het 'Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

Na de woorden 'de houder(s) van het zakelijk recht van de woning of het gebouw' worden de woorden ', zoals gekend bij de Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie,' toegevoegd.

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 2:

Wijzigt artikel 9 van het 'Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- de woorden 'het verlijden van de notariële akte' worden vervangen door 'de overdracht,'
- na de woorden 'de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris' worden de woorden 'voor zover van toepassing' toegevoegd

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 3:

Wijzigt artikel 13 van het 'Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- Na de eerste zin wordt een nieuwe zin toegevoegd: 'De overdrager van het zakelijk recht blijft aangeduid als belastingplichtige tot het verlijden van de authentieke akte of de melding aan de bevoegde stedelijke administratie zoals voorzien in Hoofdstuk I. Artikel 9 van dit reglement.'

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 4:

Wijzigt artikel 14 van het 'Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen' met ingang van 1 januari 2021 als volgt:

- In §3:
 - Wordt na de woorden 'heeft overgedragen', de woorden ', of een koop-verkoopbelofte heeft aangegaan' toegevoegd
 - Worden de woorden 'notariële overeenkomst' vervangen door 'authentieke akte'
- In §6 wordt het woord 'op' vervangen door 'sinds'
- §11 wordt gewijzigd als volgt: De woningen en gebouwen die beschermd zijn als monument en waarvoor een restauratiepremie is goedgekeurd. Deze vrijstelling geldt voor 24 maanden vanaf de goedkeuring van de aanvraag.

De wijziging treedt in werking op 01/01/2021.

Artikel 5:

Neemt kennis van de gecoördineerde versie van het 'Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen' zoals gevoegd in bijlage.