



Vergadering van 9 december 2021

2021_GR_00494 Reglement opmaak leegstandsregister Belasting op leegstaande 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 40, §3.
- 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.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021

Motivering

Het betrokken reglement werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 18 december 2019, en laatst gewijzigd op de gemeenteraad van 14 december 2020. Na het invoeren van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, werd met ingang van 20.09.2021 de oorspronkelijke wetgeving die door de Codex werd gecodificeerd, opgeheven.

Het komt de leesbaarheid en duidelijkheid van de daarop gesteunde reglementen ten goede om de verwijzingen naar de sindsdien opgeheven regelgeving, aan te passen en te verwijzen naar de nieuwe Codex. Dit gebeurt op diverse plaatsen in het reglement, voornamelijk in het artikel 1 'Definities'.

In het reglement werd de term 'inventarisbeheerder' naast de term 'registerbeheerder' gebruikt, terwijl zij hetzelfde betekenen. Voor een betere leesbaarheid, wordt elke vermelding van 'inventarisbeheerder' vervangen door 'registerbeheerder'.

Daarnaast wordt in de drie reglementen de vrijstelling bij overdracht van het geïnventariseerde onroerend goed aangepast. De beperking van deze vrijstelling geldt niet langer enkel in geval van overdrachten *aan* bepaalde natuurlijke of rechtspersonen waar de oorspronkelijke eigenaar een (te) nauwe band heeft, maar ook *van* deze personen. Daarmee wordt een lacune in deze regel opgevangen, met name wanneer een vereniging of vennootschap een onroerend goed aan een natuurlijk persoon overdraagt om gedurende 2 jaar aan de belasting te ontsnappen.

De oorspronkelijke motivering van deze vrijstelling blijft van toepassing:

"De nieuwe eigenaar van een woning wordt eveneens een periode gegund om herstelwerken uit te voeren. Daarvoor moet een periode van 24 maanden volstaan: hiermee worden de 2 volgende belastingaanslagen vermeden voor de nieuwe eigenaar. Enkele specifieke nieuwe eigenaars worden van deze vrijstelling uitgesloten. Het gaat om constructies waar de verkoper en koper dergelijke nauwe banden met mekaar vertonen, zoals een zaakvoerder aan zijn vennootschap of

een ouder aan een kind, dat misbruik moet worden vermoed. Bij erfenis wordt geen misbruik vermoed, zodat de vrijstelling daar altijd van toepassing is."

Specifiek in het reglement met betrekking tot leegstaande woningen en gebouwen, wordt verduidelijkt dat de administratieve akte een beslissing is van de registerbeheerder, waarin de vaststelling van leegstand is opgenomen. Dit staat toe dat de administratieve akte wordt ondertekend door personeelsleden van de administratie die als registerbeheerder is aangeduid, wat tot een efficiëntere afhandeling van de dossiers zal leiden.

Verder wordt uitdrukkelijk gesteld dat de daartoe aangestelde personeelsleden, bevoegd zijn de leegstand op te sporen en daartoe de in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen voorziene bevoegdheden hebben. Dit is een herhaling van hetgeen in artikel 2.14 van de Codex is opgenomen.

De Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu is belast met toezicht op en uitvoering van het inventarisgedeelte.

Het Team Belastingen Wonen+ is belast met toezicht op en uitvoering van het heffingsgedeelte.

Bijgevoegde bijlage(n):

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

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Vervangt artikel 1 van het 'Reglement opmaak leegstandsregister Belasting op leegstaande woningen en gebouwen' als volgt:

"Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat in dit reglement 'de Codex' wordt genoemd.

§ 1. Leegstandsregister: het stedelijk register dat door het stadsbestuur van Gent is opgemaakt op grond van het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.9 van de Codex.

§ 2. Registerbeheerder: de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van de Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent.

§ 3. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Codex.

§ 4. Kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 1.3, 25° van de Codex.

§ 5. 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 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals bepaald in artikel 1.3, 14° van de Codex.

§ 6. Als zakelijk gerechtigde wordt beschouwd, conform art 1.3, 22° van de Codex, de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

§ 7. Sociale Woonorganisaties: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de erkende sociale verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, zoals deze worden bepaald in de Codex.

§ 8. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning of gebouw op het leegstandsregister is opgenomen.

§ 9. Administratieve akte: de beslissing van de registerbeheerder tot opname van een leegstaande woning of een leegstaand gebouw in het leegstandsregister. De administratieve akte bevat de vaststelling van de leegstand."

De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2022.

Artikel 2:

Voegt onderaan artikel 8 van het 'Reglement opmaak leegstandsregister Belasting op leegstaande woningen en gebouwen' volgende allinea's toe:

"De daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangestelde ambtenaren van de registerbeheerder zijn bevoegd om leegstand op te sporen en nemen de vaststellingen op in een beschrijvend verslag.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen belaste ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden zoals vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen."

De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2022.

Artikel 3:

Vervangt in het 'Reglement opmaak leegstandsregister Belasting op leegstaande woningen en gebouwen' alle vermeldingen van 'inventarisbeheerder' door 'registerbeheerder'.

De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2022.

Artikel 4:

Wijzigt artikel 17 van het 'Reglement opmaak leegstandsregister Belasting op leegstaande woningen en gebouwen' als volgt:

- in §1 wordt tussen de woorden 'overdrachten' en 'aan', de woorden 'van of' toegevoegd
- in §14 wordt verwezen naar artikel 5.82 van de Codex

De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2022.

Artikel 5:

Neemt kennis van de gecoördineerde versie van het 'Reglement opmaak leegstandsregister Belasting op leegstaande woningen en gebouwen' zoals gevoegd in bijlage.

