



Vergadering van 9 december 2021

2021_GR_00493 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 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'.

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 verwaarloosde woningen en gebouwen, wordt de vrijstelling voor de eigenaar die geen andere onroerende goederen in bezit heeft, maar sinds het moment van de inventarisatie in het geïnventariseerde pand is gedomicilieerd, bevestigd. Er moet immers vermeden worden dat Gentenaars door deze belasting uit hun enige woning worden gedreven, omdat ze niet de financiële middelen hebben om de nodige renovaties uit te voeren (en dus evenmin om de belasting te blijven betalen en dus tot gedwongen verkoop van hun woning moet worden overgegaan). Aan deze oorspronkelijke motivering moet echter worden toegevoegd, dat het belastingreglement tevens tot doel heeft de leegstaande, ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde en (in dit geval) verwaarloosde woningen niet enkel te herstellen maar ook terug op de woningmarkt te activeren. Het strookt met het (woon)beleid van de stad om deze woningen via een fiscale impuls te activeren op de huurmarkt of de eigenaar tot verkoop aan te zetten.

Hoewel deze doelstelling oorspronkelijk enkel uitdrukkelijk in de motivering van het reglement op de leegstaande woningen en gebouwen was opgenomen, verduidelijkt de gemeenteraad hiermee uitdrukkelijk dat deze doelstelling ook (mee) aan de grond ligt van de 2 andere 'verkrottingsbelastingen'. Rekening houdend met deze doelstelling, is het verantwoord een vrijstelling te voorzien en te behouden voor de woning waarvan de eigenaar geen andere onroerende goederen in bezit heeft, en sinds het moment van de inventarisatie in het geïnventariseerde pand is gedomicilieerd. Ook in herstelde toestand, zal deze woning immers niet worden geactiveerd op de woningmarkt.

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 register van verwaarloosde woningen en gebouwen Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen' als volgt:

"Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

§ 1. Register van verwaarloosde woningen en gebouwen: register met woningen en gebouwen zoals bedoeld in artikel 2.15 van de Codex. Dit register voldoet aan de criteria, bepaald in de artikelen vermeld onder Hoofdstuk I van huidig reglement.

§ 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. 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.

§ 5. 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.

§ 6. 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.

§ 7. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning of gebouw op het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen.

§ 8. De Codex: de Vlaamse Codex Wonen van 2021."

De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2022.

Artikel 2:

Wijzigt artikel 14 van het 'Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen' als volgt:

- in §1 wordt tussen de woorden 'overdrachten' en 'aan', de woorden 'van of' toegevoegd
- in §15 wordt verwezen naar artikel 5.82 van de Codex

De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2022.

Artikel 3:

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.