

Afdeling Lokale Financiën

Havenlaan 88 bus 70

1000 BRUSSEL

www.vlaanderen.be/agentschap-binnenlands-bestuur

VIA HET DIGITAAL LOKET

College van burgemeester en schepenen van Ranst

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
16 februari 2021		G_Ranst_7375_2021	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Saartje Deklerck		050 24 84 75	
saartje.deklerck@vlaanderen.be			

Betreft: gemeenteraadsbesluit van 15 februari 2021 – belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen

Geachte college,

Ik heb kennis genomen van de beslissing van de gemeenteraad van 15 februari 2021 m.b.t. bovenvermeld belastingreglement.

Dit besluit geeft aanleiding tot een opmerking die een spoedige aanpassing van het reglement vereist:

Artikel 2, tweede lid, en artikel 7, §1, van het gemeenteraadsbesluit zijn niet met elkaar in overeenstemming.

In artikel 2, tweede lid, wordt vermeld:

“Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.”

Artikel 7, §1, luidt als volgt:

“§1. Een woning of een gebouw wordt uit het register geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 12 punten of meer zouden opleveren.”

Overeenkomstig artikel 25, §3, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (en artikel 2.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), wordt een gebouw of een woning geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in paragraaf 2 (vermeld in artikel 2.16.), werden hersteld of verwijderd. De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

Een pand dat geen ernstige, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont, kan dus niet langer opgenomen blijven. Dit betekent dat een pand geschrapt moet worden als het onder het minimum aantal punten voor opname scoort.

Een zeer spoedige aanpassing, waarbij beide artikelen met elkaar in overeenstemming worden gebracht, dringt zich dan ook op.

Daarnaast vindt u hieronder nog een aantal kleinere opmerkingen/bedenkingen:

- In artikel 1, 4°, wordt voor de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen nog verwezen naar artikel 26 van het Heffingsdecreet. Sinds 1 januari 2021 vindt u de bepalingen over deze inventaris terug in een nieuw hoofdstuk III bis in Titel III van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997), artikel 16quinquies tot en met artikel 16novies. De bepalingen over de inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen werden ook opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in de artikelen 3.19. tot en met 3.23.
- Inzake de uitzondering op de vrijstelling die wordt voorzien in artikel 11, §3, 2°, derde streepje, wens ik u te wijzen op een arrest van 26 juni 2018 van het Hof van Beroep te Gent.

In dit arrest oordeelde het Hof van Beroep dat de uitzondering, op de vrijstelling van leegstandsbelasting ten behoeve van belastingplichtigen die nog geen jaar houder zijn van het zakelijk recht op het gebouw, die gesteund is op de in het belastingreglement bepaalde bloed- of aanverwantschap niet redelijk verantwoord is om misbruik van de vrijstellingsregeling tegen te gaan. Gelet op de relatief grote omvang van de registratierechten en notariskosten (in verhouding tot de belasting die in geding kan zijn) valt het volgens het Hof niet in te zien dat een verkoop aan bloed- of aanverwanten een vorm van collusie is die, mogelijk gemaakt door de onderlinge band van bloed- of aanverwantschap, tot doel zou hebben om aan de belasting te ontsnappen.

Hoewel dit arrest handelt over de gemeentelijke leegstandsbelasting lijkt het mij niet ondenkbaar dat een rechtbank ook inzake de gemeentelijke heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen hetzelfde standpunt aanneemt. Ik geef u dan ook graag de suggestie om hiermee rekening te

houden bij de evaluatie van het reglement en eventueel over te gaan tot een schrapping van deze uitzondering op de vrijstelling.

- In artikel 11, §3, 2° wordt gesproken over 'belastingsjaar'. Het is beter om de term 'aanslagjaar' te gebruiken, net als in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- M.b.t. artikel 14: Het bezwaar moet ook worden ondertekend (artikel 9, §1, tweede lid, van het bovenvermeld decreet van 30 mei 2008). Voor de duidelijkheid naar de burger toe is het dan ook best dat dit wordt toegevoegd.

Met vriendelijke groeten,

Michaël Cornelis
Team Fiscaliteit