

UITTREKSEL NOTULEN GEMEENTERAAD

Provincie Vlaams-Brabant

Stad Scherpenheuvel-Zichem

Zitting van 30 maart 2017

Vaststelling van het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen.0)

Aanwezig: Arlette Sannen: Voorzitter van de gemeenteraad;
Manu Claes: Burgemeester;
Lieve Renders, Nico Bergmans, Inne Pauwels, Kris Peetermans,
Marleen Van Meeuwen, Tony Vancauwenbergh, Marie Jeanne Hendrickx:
Schepenen;
Rob Jacquemyn, Willy Cortens, Joris De Vriendt, Alessia Claes,
Geert Janssens, Ronald Schuyten, Hans Verboven, Koen Vranken, Jan Boeckx,
Paul Boschmans, Marc Van Torre, René Jacobs, Ben Mattheus,
Greta Van Meeuwen, Peter Cras, Benny Vangelder: Raadsleden;
Liesbeth Verdeyen: Gemeentesecretaris

Afwezig:

Verontschuldigd: Marc Decat, Sara De Kock: Raadsleden

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op artikel 170, § 4 van de Grondwet;
Gelet op artikel 42, § 3 van het Gemeentedecreet van 15.07.2005;
Gelet op het decreet van 22.12.1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, hierna het Heffingsdecreet genoemd;
Gelet op het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
Gelet op het ministerieel besluit van 13.12.2016 houdende de goedkeuring van de subsidie voor de interlokale vereniging Wonen aan de Demer;
Overwegende dat verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente voorkomen en bestreden moet worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;
Overwegende dat het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen overgeheveld wordt van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig worden opgeven;
Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;
Overwegende dat het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen;
Gelet op de financiële toestand van de stad;
Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 15.12.2016;
Gelet op de bespreking;

Ja: Arlette Sannen, Manu Claes, Lieve Renders, Nico Bergmans, Inne Pauwels, Kris Peetermans, Marleen Van Meeuwen, Tony Vancauwenbergh, Marie Jeanne Hendrickx, Rob Jacquemyn, Willy Cortens, Joris De Vriendt, Alessia Claes, Geert Janssens, Ronald Schuyten, Hans Verboven, Koen Vranken, Jan Boeckx, Paul Boschmans, Marc Van Torre, René Jacobs, Ben Mattheus, Greta Van Meeuwen, Peter Cras, Benny Vangelder

Neen:

Onthouding:

Besluit:

Art. 1. Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a. een aangetekend schrijven;

- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs.
 2. Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;
 3. Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31.12.2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet;
 4. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3 van het reglement betreffende de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen van 30.03.2017;
 5. Heffingsdecreet: het decreet van 22.12.1995 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
 6. Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw, met toepassing van artikel 4 van het reglement betreffende de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen van 30.03.2017, in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;
 7. Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
 8. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik.
- Art. 2. Voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens zes opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- Art. 3. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende zes opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.
- Art. 4. § 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw zes maanden na de registratiedatum
- § 2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.
- § 3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed opgenomen is op het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van notariële akte bezorgen aan de stad, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:
- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsdeel;
 - datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
 - een nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning.
- Als de overdrager van het zakelijk recht nalaat deze kennisgeving te doen, wordt hij, in afwijking van § 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.
- Art. 5. De belasting wordt vastgesteld als volgt:
- § 1. Voor de eerste termijn van zes opeenvolgende maanden opname in de inventaris:
1. voor een kamer zoals vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 10° bis, van de Vlaamse Wooncode: **€100,00**
 2. voor elke andere woning of gebouw: **€1.300,00**
- § 2. Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf opeenvolgende maanden dat het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, wordt de belasting vermeerderd met 100%.
De verschuldigde belasting bedraagt dan voor:
- 1^{ste} termijn: 100 %
 - 2^{de} termijn: 200 %
 - 3^{de} termijn: 300 %
 - vanaf 4^{de} termijn: 400 %
- van het bedrag vermeld in artikel 5, § 1.
- § 3. Woningen of gebouwen die op 31.12.2016 op de gewestelijke inventaris van onbewoonbaar en ongeschiktheid of de gewestelijke inventaris van verwaarlozing

stonden, worden belast volgens de anciënniteit die ze binnen deze inventaris opgebouwd hebben.

- Art. 6. § 1. Er wordt een vrijstelling verleend aan de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt.
- § 2. Er wordt een vrijstelling van 2 jaar verleend aan de nieuwe zakelijk gerechtigde. De vrijstelling van belasting begint te lopen na het verlijden van de notariële akte waarmee de nieuwe zakelijk gerechtigde het zakelijk recht over de woning of het gebouw verkreeg.
- Deze vrijstelling geldt niet voor:
1. de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
 2. de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
 3. de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in het geval van overdracht bij erfopvolging of testament.
- § 3. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of het gebouw:
1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
 2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
 3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp.
Deze vrijstelling geldt drie jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging.
Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of gedeeltelijk onmogelijk wordt;
 4. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden.
Deze vrijstelling geldt twee jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.
Een verlenging van één jaar is éénmalig mogelijk, mits indiening van een renovatiedossier zoals omschreven in 5. De aanvrager van de vrijstelling van belasting geeft toelating om de geplande en uitgevoerde werken te controleren;
 5. gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatiedossier waaruit blijkt dat de renovatiewerken de verwaarlozing volledig zullen verhelpen, op voorwaarde dat de geplande renovatiewerken niet vergunningsplichtig zijn.
Deze vrijstelling geldt één jaar per woning of gebouw. Het gedetailleerd renovatiedossier moet minstens de volgende elementen bevatten:
 - a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het renoveren gedeelte;
 - b. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
 - c. een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
 - d. een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;
 - e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden.
De aanvrager van de vrijstelling van belasting geeft toelating de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag tot vrijstelling van belasting weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zouden zijn om één jaar te duren en/of wanneer de geplande renovatie werken de verwaarlozing niet zullen verhelpen. De aanvraag is tweemaal aansluitend verlengbaar voor telkens één jaar. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:
 - a. één of meer facturen van maximum één jaar oud die betrekking heeft

- of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
 - b. in geval het tijdschema uit punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema;
- 6. gesloopt wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. De vrijstelling geldt één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en kan per woning of gebouw slechts één keer aangevraagd worden;
- 7. gehuurd en gerenoveerd wordt door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 18, § 2 van de Vlaamse Wooncode. De aanvraag tot vrijstelling dient een gedetailleerd renovatiedossier te bevatten zoals omschreven in 5. of een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning te bevatten. Het project dient ook geagendeerd te worden of te zijn op het lokaal woonoverleg;
- 8. opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister en hiervoor een belasting betaald wordt door de zakelijk gerechtigde;
- 9. krachtens decreet beschermd is als goed of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst van beschermde goederen. De aanvraag tot vrijstelling dient een gedetailleerd renovatiedossier te bevatten zoals omschreven in 4. of dient een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning te bevatten of een aangevraagd en/of goedgekeurd beheersplan bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. De vrijstelling van belasting geldt drie jaar. Op basis van een goedgekeurd beheersplan van het Agentschap Onroerend Erfgoed kan de vrijstelling tweemaal met één jaar verlengd worden. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:
 - a. één of meer facturen van maximum één jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
 - b. in geval het tijdschema uit punt 4.e. niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema;
- § 4. De anciënniteit van opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal worden berekend op basis van de registratiedatum;
- § 5. Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in dit reglement worden toegepast.
- § 6. De vrijstellingen volgens punt 4 (renoveren met vergunning) en 5 (renoveren met renovatiedossier) kunnen niet gecumuleerd worden.
- § 7. De aanvraag tot vrijstelling van heffing dient schriftelijk te gebeuren voor het verstrijken van de eerste termijn van zes maanden (of een volgende termijn van 12 maanden) na datum van opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Eens de verjaardag van de registratiedatum is verlopen, kan de stad overgaan tot het invorderen van de heffing. In dit stadium kan voor de voorbije termijn geen vrijstelling van heffing meer worden aangevraagd.
- Art. 7. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dan vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.
- Art. 8. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 9. Het belastingreglement van 15.12.2016 op verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt opgeheven met ingang van heden.

Namens de gemeenteraad,

in opdracht:
de Gemeentesecretaris,
get. Liesbeth Verdeyen.

de Voorzitter van de gemeenteraad,
get. Arlette Sannen.

Voor eensluidend uittreksel,

in opdracht:
de Gemeentesecretaris,

de Burgemeester,

Liesbeth Verdeyen.

Manu Claes.