

UITTREKSEL NOTULEN GEMEENTERAAD

Provincie Vlaams-Brabant

Stad Scherpenheuvel-Zichem

Zitting van 30 maart 2017

Vaststelling van het belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen.

- 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 decreet van 13.12.2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, artikel 2.5.1.0.1.;
Overwegende dat de kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente moet bewaakt worden om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren;
Overwegende dat vanaf het aanslagjaar 2017 de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen niet wordt geheven in gemeenten met een eigen belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen teneinde een dubbele heffing te vermijden, mits deze in overeenstemming is met artikel 2.5.1.0.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;
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. Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
 3. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van

- ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;
4. Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
 5. 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 gelegen op het grondgebied van de stad die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.
- Art. 3. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in deze inventaris of, voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisdatum.
Zolang de woning niet is geschrapt uit deze inventaris, 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 ongeschikte of onbewoonbare woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum;
- § 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 in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen;
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 twaalf 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: **€ 1.300,00**
- § 2. Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf opeenvolgende maanden dat de woning in gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen 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. De anciënniteit van de belasting wordt bepaald volgens de anciënniteit die de woning opgebouwd heeft binnen de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.
-
- 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 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:
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 vastgestelde woningkwaliteitsproblemen zullen verholpen worden, op voorwaarde dat de geplande renovatiewerken niet vergunningsplichtig zijn.
Deze vrijstelling geldt één jaar per woning. 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 dient 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 goetd of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst van beschermd goed. 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 de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen 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 twaalf maanden na datum van opname in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. 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,

Liesbeth Verdeyen

de Burgemeester,

Manu Claes.