

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD
VAN 19 DECEMBER 2019**

Vaststelling van het belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen.

DE GEMEENTERAAD

Aanwezig: Manu Claes: burgemeester;
Kris Peetermans, Lieve Renders, Nico Bergmans, Tony Vancauwenbergh,
Inne Pauwels: schepenen;
Marleen Van Meeuwen: voorzitter van de gemeenteraad;
Arlette Sannen, Joris De Vriendt, Jan Boeckx, Geert Janssens,
Ronald Schuyten, Ursula Bervoets, Annelies Ooms, Anne-Sophie Weckx,
Esther Schoolmeesters, Lieve Van den Berghe, Christini Gounakis,
Pieter Boudry, Alex Van Nijlen, Lieven Simon, Rita Devos,
Rudi Vancauwenbergh: raadsleden;
Eva Poelemans: algemeen directeur

Verontschuldigd: Marie Jeanne Hendrickx: schepen;
 Allessia Claes, Koen Vranken, Suzy Wouters: raadsleden

Afwezig:

Gelet op artikel 170, § 4 van de Grondwet;
Gelet op artikel 40, § 3 en artikel 41, 14^o van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017;
Gelet op het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
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 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 gemeente;
Gelet op de bespreking;

Ja: Manu Claes, Kris Peetermans, Lieve Renders, Nico Bergmans,
Tony Vancauwenbergh, Inne Pauwels, Marleen Van Meeuwen, Arlette Sannen,
Joris De Vriendt, Jan Boeckx, Geert Janssens, Ronald Schuyten, Ursula Bervoets,
Annelies Ooms, Anne-Sophie Weckx, Esther Schoolmeesters,
Lieve Van den Berghe, Christini Gounakis, Pieter Boudry, Alex Van Nijlen,
Lieven Simon, Rita Devos, Rudi Vancauwenbergh

Neen:

Onthouding:

Besluit:

Art. 1. Aanslagjaar en belastbaar feit

Voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2022 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de woningen, gelegen op het grondgebied van de gemeente, die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- **Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen:** de inventaris vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
- **Inventarisatiedatum:** de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;
- **Woning:** het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
- **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. Belastingplichtige

- § 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de ongeschikte of onbewoonbare woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum;
- § 2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de 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. 3. Aanslagvoet en berekeningsbasis

De belasting wordt vastgesteld als volgt:

- § 1. Voor de eerste termijn van 12 opeenvolgende maanden opname in de inventaris:
1. voor een kamer zoals vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 10° bis, van de Vlaamse Wooncode: **€ 500**
 2. voor elke andere woning: **€ 1.300**
- § 2. Per bijkomende nieuwe termijn van 12 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 3, § 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.

Bijkomende bepalingen:

- De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende 12 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 12 maanden.

Art. 4. Vrijstellingen

- § 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 24 maanden verleend aan de nieuwe zakelijk

gerechtigde die minder dan 12 maanden het zakelijk recht over de woning heeft. Dit bewijs dient geleverd te worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van de notariële akte.

- § 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
 3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt 36 maanden vanaf de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke onvoorziene gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning geheel of gedeeltelijk onmogelijk wordt. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden.
 4. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken. Deze vrijstelling geldt gedurende 24 maanden volgend op de datum van aflevering van de omgevingsvergunning.
 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 12 maanden 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 te 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 12 maanden. 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 omgevingsvergunning. De vrijstelling geldt 12 maanden volgend op de aflevering van de omgevingsvergunning en kan per woning 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 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 goetd. 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 36 maanden. 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 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. 5. Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dan vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 6. Betaaltermijn

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 7. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2020 en vervangt alle vorige reglementen met betrekking tot ongeschikte en onbewoonbare woningen.

de algemeen directeur
Eva Poelemans

Namens de gemeenteraad,
de voorzitter van de gemeenteraad
Marleen Van Meeuwen

de algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift,
de voorzitter van de gemeenteraad

Eva Poelemans

bij delegatie
Manu Claes
burgemeester