

**STAD AARSCHOT****UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 19 juni 2017**

<b>Aanwezig: Frans Deboes, Voorzitter gemeenteraad</b> <b>André Peeters, Burgemeester</b> <b>Steven Omblets, Geert Schellens, Bob Verstraete, Gwendolyn Rutten, schepenen</b> <b>Julia Mellaerts, voorzitter OCMW met raadgevende stem</b> <b>Mandus Verlinden, Nicole Van Emelen, Monique Swinnen, Betty Kieseckoms, Marie-Thérèse Patteet-Vanerkhove, Johan Van de Schoot, Kurt Lemmens, Greet Lauvrijs, Nele Pelgrims, Kevin Garcia, Annick Geyskens, Bart Den Hondt, Dirk Van Rymenant, Stijn Van Ouytsel, Hans Heens, Fik Meulenbergs, Jos Bruyninckx, Bart Dehaes, Robert Nyssen, Gemeenteraadsleden</b> <b>Christi Van Calster, secretaris</b> <b>Verontschuldigd: Christel Verlinden, Mattias Paglialunga, schepenen</b> <b>Ria Vranken, Nico Creces, Gemeenteraadsleden</b>	
<b>Dossierbeheerder:</b>	<b>Wijns Geert</b>
<b>Dienst/referte:</b>	<b>Ruimtelijke ordening en stedenbouw</b>
<b>Budgethouder:</b>	<b>GR</b>
<b>Onderwerp: Belastingreglement ongeschikte en onbewoonbare woningen 2017-2019: aanpassing van de beslissing van 24.04.2017 (met name wijziging van artikel 4 §1 om te voldoen aan de decretale minimumaanlagen)</b>	

De gemeenteraad,

**Regelgeving**

- o het Gemeentedecreet van 15.07.2005, zoals gewijzigd, en de bijhorende besluiten en omzendbrieven van de Vlaamse regering;
- o de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- o de wet van 11.04.1994 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- o het decreet van 26.03.2004 betreffende de openbaarheid van bestuur in de provincies en de gemeenten;
- o het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 25 juni 2010 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
- o de beslissing van de gemeenteraad van 28.01.2013 houdende goedkeuring van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad en de gemeenteraadscommissies en laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad dd. 26.01.2015;
- o artikel 170, §4 van de Grondwet;
- o het decreet van 22.12.1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, hierna het Heffingsdecreet genoemd;
- o het decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- o het ministerieel besluit van 13.12.2016 houdende de goedkeuring van de subsidie voor de interlokale vereniging Wonen aan de Demer;
- o het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen;
- o het gemeenteraadsbesluit van 24.04.2017 m.b.t. het belastingreglement ongeschikte en onbewoonbare woningen 2017-2019;

**Feiten, context en motivering**

- o Naar aanleiding van het toezicht wees het Agentschap Binnenlands Bestuur de stad op het volgende:

In artikel 4, §1 van voormeld belastingreglement wordt voor een kamer de belasting vastgesteld op € 100. Overeenkomstig het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, worden de gemeenten gemachtigd tot het heffen van een gemeentelijke heffing op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die zijn opgenomen in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen op voorwaarde dat een minimumaanslag wordt gerespecteerd. De minimumbedragen zijn:

- o 500 euro voor een kamer als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10° bis van de Vlaamse Wooncode;
- o 1300 euro voor elke andere woning.

Bijgevolg dient in deze beslissing het bedrag voor een kamer aangepast te worden van 100 naar 500 euro.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld artikel 4 §1 van het onderhavige belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen in die zin aan te passen.

**Stemming**

Met 23 stemmen voor (André Peeters, Steven Omblets, Geert Schellens, Bob Verstraete, Gwendolyn Rutten, Frans Deboes, Mandus Verlinden, Nicole Van Emelen, Monique Swinnen, Betty Kieseckoms, Marie-Thérèse Patteet-Vanerkhove, Kurt Lemmens, Greet Lauvrijs, Nele Pelgrims, Kevin Garcia, Annick Geyskens, Bart Den Hondt, Dirk Van Rymenant, Stijn Van Ouytsel, Hans Heens, Fik Meulenbergs, Jos Bruyninckx, Bart Dehaes), 2 stemmen tegen (Johan Van de Schoot, Robert Nyssen)

**BESLUIT:****(ter vervanging van het gemeenteraadsbesluit van 24 april 2017)****Artikel 1: Begripsomschrijvingen**

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, sinds 1.01.2017 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° Kamer: woning waar één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

4° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande alsook elk onroerend goed of deel van een onroerend goed dat voldoet aan de definitie van woning boven een handelsruimte;

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.

#### **Artikel 2: Belastingtermijn en belastbare grondslag**

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 een jaarlijkse belasting gevestigd op de woningen gelegen op het grondgebied van de stad die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§ 2. 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 geschrapt is uit deze inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

#### **Artikel 3: Belastingplichtige**

§ 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 goed opgenomen is op 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:

- o naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsdeel;
- o datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- o 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.

#### **Artikel 4: Tarief van de belasting**

§ 1. Voor de eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden bedraagt de belasting:

- o € 500,00 voor een kamer als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10° bis van de Vlaamse Wooncode;
- o € 1.300,00 voor elke andere woning.

§ 2. Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, wordt de belasting vermeerderd met 100%. De verschuldigde belasting bedraagt dan voor:

- o de eerste termijn: 100% van het bedrag vermeld in artikel 4, § 1;
- o de tweede termijn: 200% van het bedrag vermeld in artikel 4, § 1;
- o de derde termijn: 300% van het bedrag vermeld in artikel 4, § 1;
- o vanaf de vierde termijn: 400% van het bedrag vermeld in artikel 4, § 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.

#### **Artikel 5: Vrijstelling**

§ 1. Er wordt een vrijstelling van belasting verleend aan de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt.

§ 2. Een vrijstelling van twee jaar wordt toegekend 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:

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

2° 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, waardoor de bewoning van de woning geheel of gedeeltelijk onmogelijk wordt;

3° 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 mogelijk, mits indiening van een renovatiedossier zoals omschreven in 4°. De aanvrager van de vrijstelling van belasting geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren;

4° gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatiedossier waaruit blijkt dat de vastgestelde woningkwaliteitsproblemen zullen verholpen worden, op voorwaarde dat de geplande renovatiewerken niet vergunningsplichtig zijn. De vrijstelling geldt één jaar. 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 om het pand en 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 woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

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.

5° gesloopt wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. De vrijstelling geldt voor één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en kan per woning slechts één keer aangevraagd worden;

6° 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 4° 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;

7° opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister en hiervoor een belasting betaald wordt door de zakelijk gerechtigde;

8° krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument. 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 inventarisatiedatum.

§ 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 of een volgende termijn van 12 maanden na datum van opname in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum 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, maar kan er enkel nog bezwaar tegen de belasting worden ingediend.

#### **Artikel 6: Inkohiering**

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

#### **Artikel 7: Betalingstermijn**

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

#### **Artikel 8: Bezwaar**

§ 1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§ 2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§ 3. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

#### **Artikel 9: Toepasselijke regelgeving**

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

#### **Artikel 10:**

Het besluit van de gemeenteraad van 30.12.2013 betreffende het belastingreglement verkrotting 2014-2019 wordt voor de aanslagen vanaf aanslagjaar 2017 buiten toepassing gesteld.

#### **Artikel 11: Kennisgeving toezicht**

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De secretaris,  
Christi Van Calster

De voorzitter,  
Frans Deboes

De secretaris,

Voor eensluidend uittreksel

De voorzitter,

