

## STAD AARSCHOT

### UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 12 december 2019

<b>Aanwezig: Gwendolyn Rutten, Burgemeester-voorzitter</b> <b>Bert Van der Auwera, Nicole Van Emelen, Annick Geyskens, Gerry Vranken, Isabelle Dehond, Geert Schellens, schepenen</b> <b>André Peeters, Kurt Lemmens, Betty Kieseckoms, Nico Creces, Mattias Paglialunga, Nele Pelgrims, Bart Dehaes, Julia Mellaerts, Leo Janssens, Ronny De Ryck, Koen Nijs, Cindy Symons, Marleen Verhaegen, Wendy De Rijck, Raf Verheyden, Petra Vanlommel, Stef Van Calster, Hannelore Castelein, Bart Den Hondt, Gemeenteraadsleden</b> <b>Christi Van Calster, Algemeen directeur</b> <b>Verontschuldigd: Monique Swinnen, Thomas Salaets, Dries Vandenbroeck, Gemeenteraadsleden</b>		
<b>Dossierbeheerder:</b>	<b>Boeckmans Annie</b>	<b>Art. nr. en omschrijving:</b>
<b>Dienst/referte:</b>	<b>Secretariaat</b>	
<b>Budgethouder:</b>	<b>GR</b>	
<b>Onderwerp: Belastingreglement ongeschikte en onbewoonbare woningen 2020-2025</b>		

De gemeenteraad,

#### Regelgeving

- o het Decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 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 bestuursdecreet van 7.12.2018;
- o het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 25.06.2010 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
- o de omzendbrief KB/ABB2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- 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 decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen;
- o het decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
- o het besluit van de Vlaamse regering van 16.11.2018 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;

#### Feiten, context en motivering

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 art. 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 19.06.2017;

#### Stemming

**Met 24 stemmen voor** (Gwendolyn Rutten, Bert Van der Auwera, Nicole Van Emelen, Annick Geyskens, Gerry Vranken, Isabelle Dehond, Geert Schellens, André Peeters, Kurt Lemmens, Betty Kieseckoms, Mattias Paglialunga, Nele Pelgrims, Bart Dehaes, Julia Mellaerts, Leo Janssens, Ronny De Ryck, Koen Nijs, Cindy Symons, Marleen Verhaegen, Wendy De Rijck, Raf Verheyden, Petra Vanlommel, Stef Van Calster, Bart Den Hondt), 2 onthoudingen (Nico Creces, Hannelore Castelein)

#### BESLUIT:

##### **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 2020 tot en met 2025 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. Op basis van volgende gronden kan een vrijstelling verleend worden:

- 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° De belastingplichtige die minder dan 12 maanden het zakelijk recht over de woning heeft, wordt voor 24 maanden na het verkrijgen van het zakelijk recht op de woning vrijgesteld van belasting. Het bewijs van eigendom dient afgeleverd 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° de belastingplichtige is vrijgesteld van belasting als de woning 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;

4° de belastingplichtige is vrijgesteld van belasting als de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Onder een ramp wordt verstaan elke onvoorziene gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning, waardoor de bewoning geheel of ten dele onmogelijk wordt. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 36 maanden volgend op de datum van vernieling of beschadiging;

5° De belastingplichtige is vrijgesteld van belasting wanneer de woning gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 24 maanden volgend op de datum van aflevering van de vergunning;

6° De belastingplichtige is vrijgesteld van belasting wanneer de woning gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatiedossier waaruit blijkt dat de vastgestelde woningkwaliteitsproblemen zullen verholpen worden. 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 12 maanden te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Deze vrijstelling geldt per woning voor een periode van 12 maanden en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 12 maanden. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

- a) één of meer facturen van maximum 12 maanden 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.

7° De belastingplichtige is vrijgesteld van belasting wanneer er een omgevingsvergunning afgeleverd werd voor sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 12 maanden volgend op de datum van aflevering van de omgevingsvergunning en kan per woning slechts éénmaal aangevraagd worden;

8° De belastingplichtige is vrijgesteld van belasting als de woning 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 niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning te bevatten. Het project dient ook geagendeerd te worden of te zijn op het lokaal woonoverleg;

9° De belastingplichtige is vrijgesteld van belasting als de woning 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 36 maanden. Op basis van een goedgekeurd beheersplan van het Agentschap Onroerend Erfgoed kan de vrijstelling tweemaal met 12 maanden 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 12 maanden 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;

10° De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 12 maanden volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. Deze vrijstelling kan telkens voor een periode van 12 maanden verlengd worden. De bewijslast hiervan ligt bij de belastingplichtige;

11° de belastingplichtige is vrijgesteld van belasting als de woning opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister en hiervoor een belasting betaald wordt door de zakelijk gerechtigde;

§ 2. 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.

§ 3. Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in dit reglement worden toegepast.

§ 4. 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, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 (aanslagtermijnen), 7 tot en met 9bis (rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest, rechten en voorrechten van de schatkist, verjaring van de rechten van de schatkist) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing, voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

#### **Artikel 10: Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2020 en vervangt het belastingreglement ongeschikte en onbewoonbare woningen 2017-2019 van 19.06.2017.

#### **Artikel 11: Overgangsmaatregel**

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het belastingreglement van verwaarloosde woningen en gebouwen van 19.06.2017 blijven geldig voor de looptijd bepaald in dat reglement.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De algemeen directeur,  
Christi Van Calster

De voorzitter,  
Gwendolyn Rutten

Voor eensluidend uittreksel.

De algemeen directeur,  
Christi Van Calster

De burgemeester,  
Gwendolyn Rutten