



## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 30 DECEMBER 2019

Aanwezig: Hugo Simoens, Voorzitter

Theo Francken, Burgemeester

Paul Duerinckx, Davy Suffeleers, Tania Roskams, Pieter Verheyden, An Wouters, Schepenen

Geert Bovyn, Raf De Canck, Martine Adams, Tom De Winter - Pieters, Ellen Lammens, Jo Pierson, Werner Boullart, Sarah Delanoeije, Fons Creuwels, Pascale Alaerts, Ivan Vanderzeypen, Gilberte Muls, Walter Vangoidsenhoven, Jeroen Verbinnen, Benny Van Goethem, Leden

Johan Geens, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Liesbeth Smeyers, Raadslid

### **Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2020 tot en met 2025**

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

#### **Feiten en context**

Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen wijzigt deze 'krotbelasting'. De heffing op de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen blijft gewestelijk tenzij het lokale bestuur een eigen heffing oplegt. Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad een belastingreglement op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde gebouwen goedgekeurd.

De heffing op de verwaarloosde woningen wordt overgeheveld naar het lokaal niveau waarbij de gewestelijke heffing op verwaarlozing volledig verdwijnt. Deze overheveling impliceert ook dat de gemeente een eigen inventarisatielijst van verwaarloosde woningen dient op te stellen. Het reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 27 december 2017.

#### **Juridische gronden**

De grondwet, meer bepaald artikel 170 §4.

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen

Omzendbrief ABB-2019/2 'Coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit' van 15 februari 2019

#### **Advies commissie**

troeven in rustig groen

De commissie beleidsdomeinen geeft een gunstig advies d.d. 23/12/2019.

### **Argumentatie**

Verwaarlozing van gebouwen en woningen op het grondgebied van de gemeente zorgt voor verloedering van de leefomgeving en moet voorkomen en bestreden worden.

Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen werd overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig werden opgeheven. Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen. In bepaalde situaties kan men een vrijstelling van belasting aanvragen. Enerzijds zijn er vrijstellingen die toegekend worden omwille van de aard van het pand anderzijds zijn er vrijstellingen die verbonden zijn aan de persoon die de woning bewoont. De vrijstellingen worden voorzien om de eigenaars de kans te geven om de verwaarlozing van het pand op te heffen.

### **Stemming**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

**Artikel 1** : Het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2020- 2025 als volgt goed te keuren:

#### **Artikel 1: Begripsomschrijvingen**

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- 2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningwijzen:
  - a) een aangetekend schrijven;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
  - c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;
- 4° Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet;
- 5° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
- 6° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3 van het gemeentelijke reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen;
- 7° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 8° Registerbeheerder: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Hartje Hageland West fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid;

trouwen in rustig groen

9° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van het gemeentelijke reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen, is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

10° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;

11° 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. Belastingstermijn en belastbare grondslag**

§1. Er wordt voor het aanslagjaar 2020 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf 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. 3. Belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

§2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

#### **Art. 4. Tarief van de belasting**

Het bedrag van de belasting wordt voor het eerste heffingsjaar, dit is de eerste onafgebroken periode van 12 maanden inventarisatie, vastgesteld op **3480 euro** per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

Het tweede heffingsjaar wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op **4470 euro** per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

Het derde heffingsjaar wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op **5460 euro** per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

Het vierde heffingsjaar en volgende wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op **6450 euro** per woning per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

#### **Art. 5. Vrijstelling**

*Er wordt wegens overmacht een vrijstelling van de heffing verleend aan de zakelijk gerechtigde die aantoont dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register om redenen onafhankelijk van zijn wil.*

§ 1. Van de belasting is vrijgesteld:

1° de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt. De verklaring van hoofdverblijf wordt enkel aanvaard

trouwen in rustig groen

wanneer er tijdens de geïnventariseerde periode een effectieve inschrijving in de bevolkingsregisters van de gemeente Lubbeek is;

2° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of 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 omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

4° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

6° gerenoveerd wordt blijkens een meldingsplichtig werk en/of gedetailleerd renovatieschema waarvoor een minimuminvestering van 5000 euro gedaan werd en dat onder de volgende categorieën valt :

**Categorie 1: structurele elementen:** werken aan muren, vloeren, plafonds

**Categorie 2: dak:** volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak van de woning

**Categorie 3: buitenschrijnwerk:** de volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het buitenschrijnwerk

**Categorie 4: technische installaties**

- a. plaatsing van een verwarmingsketel
- b. de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie
- c. de hele of gedeeltelijke vernieuwing van de sanitaire installaties

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de datum van opname in de gewestelijke inventaris betreffende ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Deze vrijstelling kan tot tweemaal verlengd worden voor een periode van één jaar mits de vrijstelling opnieuw wordt aangevraagd en mits bewijs van de vorderingen van de werken wordt voorgelegd;

De belastingplichtige dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat:

- een tekening of schets van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken;

t\_roeven in rustig groen 

-een raming van de kostprijs van de werken door een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer of een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd of een combinatie van beiden;

Uit de vergunning of het renovatieschema moet duidelijk blijken dat de geplande werken leiden tot het wegwerken van de gebreken die vastgesteld en geleid hebben tot de inventarisatie.

7° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;

8° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

#### **Art. 6. Inkohiering**

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

#### **Art. 7. Betalingstermijn**

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

#### **Art. 8. Bezwaar**

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen de aanslag van 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 10.**

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en is bindend vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025.

#### **Art. 11.**

Op onderhavig besluit zijn de bepalingen van het bestuurlijk toezicht, opgenomen in het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 van toepassing.

#### **Bijlage(n):**

- *Belastingsreglement verwaarlozing 2019.pdf*

t\_r o e e v e n i n r u s t i g g r o e n 

Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,  
Johan Geens

De Voorzitter,  
Hugo Simoens

Voor éénsluitend afschrift,  
Lubbeek, 6 januari 2020

De Algemeen directeur,

De Voorzitter,

Johan Geens



Hugo Simoens

t\_r o e v e n i n r u s t i g g r o e n