



## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 28 DECEMBER 2021

Aanwezig: Hugo Simoens, Voorzitter

Theo Francken, Burgemeester

Paul Duerinckx, Davy Suffeleers, Geert Bovyn, An Wouters, Schepenen

Pieter Verheyden, Raf De Canck, Tom De Winter - Pieters, Jolien Vissers, Andries Hofkens, Jo Pierson, Liesbeth Smeyers, Sarah Delanoeije, Rina Robben, Lim Vervueren, Pascale Alaerts, Ivan Vanderzeypen, Gilberte Muls, Walter Vangoidsenhoven, Jeroen Verbinnen, Benny Van Goethem, Leden

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Tania Roskams, Derde schepenen

### **Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2022 - 2025**

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

#### **Feiten en context**

Op 1 januari 2021 trad het besluit van de Vlaamse regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021) en zijn uitvoeringsbesluit in werking. De Vlaamse Codex Wonen brengt alle bepalingen van het Vlaamse woonbeleid samen in een enkele tekst en komt daarmee in de plaats van de Vlaamse Wooncode.

Het gemeenteraadsbesluit van 30 december 2019 dient aangepast te worden naar aanleiding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Uit de praktijkervaring blijkt dat er een verfijning van de vrijstellingsmogelijkheden nodig is zodat eigenaars van een verwaarloosde pand voldoende kans hebben om de verwaarlozing van het pand op te heffen.

#### **Juridische gronden**

De grondwet, meer bepaald artikel 170 §4.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en later wijzigingen

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

Het Bestuursdecreet van 7 december 2008

Het besluit van de Vlaamse regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen

Het besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse codex wonen van 2021

Het besluit lokaal woonbeleid van 16 november 2018

De Vlaamse codex Wonen van 2021

De Vlaamse codex Fiscaliteit meer bepaald artikel 2.5.1.0.1 tot en met 2.5.7.0.3 en artikel 3.1.0.0.4 §2

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit

De subsidieaanvraag van het intergemeentelijke samenwerkingsverband Hartje Hageland WEST goedgekeurd op de gemeenteraad van 25 juni 2019

Het reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen goedgekeurd op de gemeenteraad van 28 december 2021

#### **Advies commissie**

De commissie beleidsdomeinen d.d. 14 december 2021 verleent een gunstig advies.

#### **Argumentatie**

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt steden en gemeenten aan als regisseur van het lokale woonbeleid.

De gemeente Lubbeek is aangesloten bij het intergemeentelijk samenwerkingsverband Hartje Hageland WEST. De gemeente koos in de subsidieaanvraag 2020-2025 van Hartje Hageland WEST om verwaarloosde woningen gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken.

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

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.

De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van alle rendabele belastingen voor de uitvoering van het meerjarenbeleidsplan 2020-2025.

Eenzelfde belasting gold voor het aanslagjaar 2019 -2021.

#### **Stemming**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

#### **Besluit**

**Artikel 1.** Het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 30 december 2019 wordt opgeheven.

**Art.2.** Het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen aanslagjaren 2022- 2025 als volgt goed te keuren:

##### ***Artikel 1. Begripsomschrijvingen***

In dit reglement wordt verstaan onder:

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

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: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

4° 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;

5° 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;

6° 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;

7° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

8° 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. 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.

### **Artikel 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.

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

#### **Artikel 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 of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

#### **Artikel 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 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.

3° de belastingplichtige die kan bewijzen dat de woning verkocht is aan de hand van een onderhandse verkoopovereenkomst, ook al is de authentieke akte nog niet verleden.

Deze vrijstelling geldt gedurende het eerste jaar volgend op de datum van de onderhandse Verkoopovereenkomst.

§ 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;

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

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

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de datum van opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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;

-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 niet vervallen sloopvergunning. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de sloopvergunning.

8° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 van de Vlaamse Codex Wonen;

9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen.

#### **Artikel 6. Inkohiering**

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat 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 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.

**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 college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit besluit, en in het bijzonder met de voorziene bekendmaking.

**Art. 3.** Op onderhavig besluit zijn de bepalingen van het bestuurlijk toezicht, opgenomen in het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 van toepassing.

**Art. 4.** Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en is bindend vanaf 1 januari 2022 tot 31 december 2025

**Bijlage(n):**

- 2019.11.18 - SC - belasting verwaarlozing 2020 - 2025.pdf

- 2019.12.30. - GR - belasting verwaarlozing 2020 - 2025.pdf

- Ontwerpbeslissing Hartje Hageland belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.pdf

Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,  
Hugo Simoens

Voor éénsluitend afschrift,  
Lubbeek, 29 december 2021

De Algemeen directeur -  
waarnemend,

De Voorzitter,

Marijke Sué

Hugo Simoens

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 