



## 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 onbewoonbaar en ongeschikte woningen - aanslagjaren 2022 - 2025**

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

#### **Feiten en context**

Sinds 29 maart 2017 heeft de gemeenteraad een belasting op ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen ingevoerd.

Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen wijzigt de belasting ter bestrijding van verkrotting van woningen en/of gebouwen, tot nu toe gekend als 'krotbelasting'. Aangezien inzake ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid enkel voorzien wordt in de inventarisatie van woningen (en niet van gebouwen), verwijst de Vlaamse codex fiscaliteit enkel nog naar woningen en niet naar gebouwen.

De heffing op de verwaarloosde woningen wordt overgeheveld naar het lokaal niveau waarbij de gewestelijke heffing op verwaarlozing volledig verdwijnt. De heffing op de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen blijft gewestelijk tenzij het lokale bestuur een eigen heffing oplegt. In dat geval is de gewestelijke heffing niet meer van toepassing, op voorwaarde dat de gemeentelijke heffing op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid minimaal 500 euro voor een kamer bedraagt of minimaal 990 euro voor elke andere woning.

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.

troueven in rustig groen

### **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 Besluit van de Vlaamse regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020

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

De Vlaamse codex Wonen van 2021

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

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

### **Advies commissie**

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

### **Argumentatie**

- De gemeente is verantwoordelijk voor het bewaken van de kwaliteit van het woonpatrimonium. Ongeschikte en onbewoonbare woningen moeten dus voorkomen en bestreden worden.
- Artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen regelt de opmaak van een gewestelijke inventaris.
  - De gemeente ontvangt, overeenkomstig artikel 3.19 §2 van de Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van de in de inventaris geregistreerde woningen die zich op haar grondgebied bevinden.
  - De gewestelijke reglementering voorziet in uitgewerkte beroepsprocedures tegen zowel de vaststelling van ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid als tegen de opname in de gewestelijke inventaris. Om die reden is het derhalve verantwoord dat de gemeente gebruik maakt van een bestaande gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen voor de vestiging van een eigen gemeentebelasting.
  - Om het heffingsbedrag te bepalen werd de gewestelijke heffing en de gemeentelijke heffing van voor het inwerkingtreden van het decreet van het decreet van 23 december 2016 opgeteld.
  - Er worden in bepaalde situaties vrijstellingen voorzien om de eigenaars de kans te geven de woning terug op de woningmarkt te brengen.
  - 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 de aanslagjaren 2019 -2021

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

## **Stemming**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

## **Besluit**

**Artikel 1:** Het belastingreglement op ongeschikt en onbewoonbare woningen van 30 december 2019 wordt opgeheven

**Art. 2.** Het belastingreglement op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen als volgt goed te keuren:

### **Artikel 1. Definities**

1° administratie: de gemeentelijke administratieve dienst die door de gemeente wordt belast om, in samenspraak met de Vlaamse overheid, in te staan voor de lokale bewaking van de kwaliteit van de woongelegenheden conform de Vlaamse Codex Wonen en de Nieuwe Gemeentewet en mee te werken met de Vlaamse overheid voor de opmaak van de gewestelijke inventaris inzake ongeschikte, onbewoonbare van het grondgebied van de gemeente Lubbeek; De gemeente draagt de opdracht van onderzoekscontrole en vaststellingbevoegdheid van de kwaliteit van het woningpatrimonium over aan Hartje Hageland WEST, intergemeentelijk samenwerkingsverband voor lokaal woonbeleid. Hartje Hageland WEST fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid.

2° Vlaamse overheid: het agentschap Wonen-Vlaanderen;

3° Dienst fiscaliteit: de gemeentelijke administratieve dienst die door het College van Burgemeester en Schepenen wordt gemachtigd om in te staan voor de vestiging, de inning en de geschillenprocedure van de gemeentebelasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen;

4° Beveiligde zending:

beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven.

b) een aangifte tegen ontvangstbewijs

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

5° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, met inbegrip van niet-zelfstandige woningen (=kamers);

6° Kamer: een niet-zelfstandige woning, vergund volgens de stedelijke bouwvergunning, waarvan één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, 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;

7° Gewestelijke inventaris: een register van geïnventariseerde woningen die door de Vlaamse overheid geregistreerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar;

8° Inventarisatiedatum: de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in de gewestelijke inventaris wordt opgenomen;

9° Ongeschikt verklaarde woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door Vlaamse codex Wonen, en die door de bevoegde instantie als ongeschikt werd verklaard;

10° Onbewoonbaar verklaarde woning: een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag bewoond worden en die door de bevoegde instantie als

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

dusdanig onbewoonbaar werd verklaard conform de artikelen 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet of de Vlaamse codex Wonen.

### **Artikel 2. Belastbare grondslag**

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020-2025 een gemeentebelasting gevestigd op woningen die minstens 12 maanden geïnventariseerd zijn in de gewestelijke inventarislijst van de Vlaamse overheid conform artikelen 3.19 tot en met 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen. Het betreft de inventarisatie van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen gelegen op het grondgebied van de gemeente Lubbeek.

§2. De belasting is verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning minstens twaalf opeenvolgende maanden in de gewestelijke inventaris werd opgenomen.

§3. Zolang de woning niet geschrapt is uit de gewestelijke inventaris, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

### **Artikel 3. Belastingplichtige**

§1. De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die als zakelijk gerechtigde werd opgenomen in de gewestelijke inventaris. Met zakelijk gerechtigde wordt bedoeld de houder van : a) de volle eigendom, b) het recht van opstal of van erfpacht, c) het vruchtgebruik.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van een zakelijk recht voor de woning, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in § 1 van dit artikel, overdraagt aan derden, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van dit zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van de woning in de gewestelijke inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

§4. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in § 1 van dit artikel, overdraagt aan derden, is tevens verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending, de gemeentelijke administratie op de hoogte te brengen door middel van een volledige kopie van de notariële akte. Bij ontstentenis blijft degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in § 1 van dit artikel, overdraagt aan derden, de belastingplichtige.

### **Artikel 4: Opname en betwistingen tot opname in de gewestelijke inventaris betreffende ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.**

§1. De opname van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen gebeurt volgens het besluit van de Burgemeester. De termijn van 12 maanden, vermeld in artikel 2, begint te lopen vanaf de datum van het besluit van de burgemeester.

§2. Hartje Hageland WEST stelt de Vlaamse overheid hiervan in kennis zodat de woning als ongeschikt en/of onbewoonbaar kan geïnventariseerd worden. De administratie van de Vlaamse overheid geeft de houder van het zakelijk recht hiervan kennis door middel van een registratieattest waarin de opname in de gewestelijke inventaris wordt bevestigd.

§3. De betwisting tot opname in de gewestelijke inventaris met betrekking tot ongeschikte en/of onbewoonbare woningen kan niet in het kader van dit reglement inhoudelijk betwist worden aangezien de beroepsprocedure tegen een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring wordt behandeld door de bevoegde Vlaamse minister of door de bevoegde rechtbank.

#### **Artikel 5: Schrapping uit de gewestelijke inventaris**

De ongeschikte en/of onbewoonbare verklaarde woningen worden uit de inventaris geschrapt op datum van het besluit van de Burgemeester tot opheffing van de onbewoonbaar- en/of ongeschiktverklaring of na aflevering van een conformiteitsattest. Het controleonderzoek tot schrapping gebeurt op schriftelijk verzoek door de houder van het zakelijk recht aan het college.

#### **Artikel 6. Tarief van de belasting**

§1. 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 die als ongeschikt en/of onbewoonbaar in de gewestelijke inventaris werd opgenomen.

Het tweede heffingsjaar wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op **4470 euro** per woning die als ongeschikt en/of onbewoonbaar in de gewestelijke inventaris werd opgenomen.. Het derde heffingsjaar wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op **5460 euro** per woning die als ongeschikt en/of onbewoonbaar in de gewestelijke inventaris werd opgenomen. Het vierde heffingsjaar en volgende wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op **6450 euro** per woning die als ongeschikt en/of onbewoonbaar in de gewestelijke inventaris werd opgenomen.

§2. De woningen die vóór de inwerkingtreding van het belastingreglement reeds werden opgenomen in de gewestelijke inventaris, blijven met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum belastingplichtig voor de toepassing van dit belastingreglement.

§3. Zolang de woning niet uit de gewestelijke inventaris is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd vanaf het ogenblik dat een nieuwe periode van twaalf maanden inventarisatie verstrijkt.

#### **Artikel 7: Vrijstellingen**

Voor de toepassing van de vrijstellingen gelden enkel de vrijstellingen die in dit belastingreglement zijn opgenomen.

§ 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, 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 :

**t**roeven in rustig groen 

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**

1. Plaatsing van een verwarmingsketel
2. De gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallaties
3. 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;

-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;

7° 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;

8° 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 8. Reeds geïnventariseerde woningen**

De woningen die voorafgaand het aanslagjaar 2017 reeds op de gewestelijke inventaris werden opgenomen blijven met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum belastingplichtig voor de toepassing van dit belastingreglement.

De belasting wordt gevestigd conform artikel 2 van dit belastingreglement.

### **Artikel 9. Algemene bepalingen betreffende de inkohiering, vestiging, invordering en de bezwaarprocedure van de belasting**

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

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

§3 De belastingschuldige of zijn vertegenwoordig kan bezwaar indienen tegen de aanslag van deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

§4 Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, 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 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest; rechten en voorrechten 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 11.**

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

**Art. 2.** 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. 3.** Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur en is bindend vanaf 1 januari 2022 tot 31 december 2025.

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

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

- Ontwerpbeslissing Hartje Hageland belasting op ongeschikt en onbewoonbare woningen.pdf

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

Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,  
Hugo Simoens

Voor éénsluidend afschrift,  
Lubbeek, 29 december 2021

De Algemeen directeur -  
waarnemend,

De Voorzitter,

Marijke Sué

Hugo Simoens

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