

---

**25**      **2019\_GR\_00306**      **Goedkeuring van het belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen**

**Samenstelling:**

---

**Aanwezig:**

de heer Erwin Jennes, voorzitter; de heer Christophe De Graef, burgemeester; mevrouw Pascale Vanaudenhove, tweede schepen; de heer Bart Stals, derde schepen; de heer Maurits Vande Reyde, vierde schepen; de heer Jean-Henri Brans, vijfde schepen; mevrouw Monique De Dobbeleer, zesde schepen; mevrouw Danielle Bosmans-Gheyskens; de heer Murat Celik; de heer Jos Uyttebroek; de heer Joeri Buttiens; mevrouw Irène Gijbels; de heer Geert Nijs; mevrouw Lydia Mertens; de heer Frederik Boone; de heer Mario Versavel; mevrouw Sabine Meyssen; mevrouw Anja Verbeek; mevrouw Marina Lambrechts; de heer Willy Goos; mevrouw Carina Jankowski; de heer Celal Orhan; mevrouw Miet Dirix; mevrouw Sofie Colemont; mevrouw Kim Zeelmaekers; mevrouw Linda Wouters; mevrouw Myriam Parys, algemeen directeur

**Afwezig:**

de heer Geert Cluckers, eerste schepen

**Beschrijving**

---

**Aanleiding, context en argumentatie**

De stad Diest heft een belasting op de woningen en kamers die onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig of onafgewerkt zijn. Dit in tijden van hoge grond- en woningprijzen en een schaarste aan betaalbare kwaliteitsvolle woningen.

Voor wat betreft de ongeschikte en onbewoonbare woningen blijft het Gewest een grote rol spelen. Vanuit hun rol inzake huisvesting in het algemeen en inzake het vrijwaren van het grondrecht op kwaliteitsvol wonen in het bijzonder. De inventarisatie van ongeschikte en onbewoonbare woningen gebeurt nog door het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Steden en gemeenten worden echter gemachtigd tot het heffen van een gemeentelijke belasting op woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen als de minimumaanslag voor deze gemeentelijke heffing 500,00 euro voor een kamer en 990,00 euro voor elke andere woning bedraagt. Als aan één van beide minima voldaan is, wordt er geen Vlaamse heffing meer geheven.

De fiscale handhaving is een essentieel element in het bestrijden van leegstand, verwaarlozing en verkrotting, aangezien het eigenaars stimuleert om het bestaand patrimonium conform de functie te benutten en in overeenstemming met de geldende minimale kwaliteitsnormen te brengen. Hierbij kan de stad Diest, gelet op de gemeentelijke autonomie, voorzien in vrijstellingen van de belasting die het best bij haar noden en beleid aansluiten.

Omwille van het verdwijnen van de stedenbouwkundige vergunning en het ontstaan van de omgevingsvergunning dient artikel 8 punt 5 van het belastingreglement aangepast te worden. De vrijstelling : *"gesloopt wordt blijkens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en kan per woning slechts één keer aangevraagd worden"*

wordt aangepast naar

*"deel uitmaakt van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning en kan per woning slechts één keer aangevraagd worden".*

Omwille van bovenstaande redenen en voor de algemene financiering van de stad Diest, dient het belastingreglement voor de aanslagjaren 2020 - 2025 hernieuwd te worden.

Voor de bepaling van het bedrag van de belasting wordt de belasting van het aanslagjaar 2019 overgenomen.

### **Juridische grond**

De grondwet: artikelen 41, 162 en 170§4

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en latere wijzigingen

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen

Het decreet van 6 juli 2001 over de intergemeentelijke samenwerking, en latere wijzigingen

Het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenbeslechting van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en latere wijzigingen

Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, meer bepaald artikel 2.5.1.0.1.

Het besluit van de gemeenteraad van 25 september 2017 over de belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen

Het decreet lokaal bestuur van van 22 december 2017 en latere wijzigingen: meer bepaald de artikelen 285, 286 en 287

### **Regelgeving: bevoegdheid**

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

## **Financiële en beleidsinformatie**

---

### **Financiële informatie**

Budgetsleutel: 2020/7374000/AF/0020

## **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het bij dit besluit gevoegde belastingreglement "Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen" goed.

## **Bijlagen**

---

1. Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de gemeenteraad

# Belastingreglement

GR 20191216

## Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen

### Hoofdstuk I. Heffingstermijn, belastbare grondslag en definities

#### Artikel 1: Heffingstermijn en belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen gelegen op het grondgebied van de stad die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

#### Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities of indicaties gehanteerd:

1. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijze:
  - a. een aangetekend schrijven;
  - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
  - c. elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
2. **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;
3. **Kamer:** woning waarin 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. **Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen:** de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
5. **Inventarisatiedatum:** de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;
6. **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.
7. **Onverdeeldheid:** een onroerend goed is in verdeeldheid indien er een samenloop is van verschillende houders van het zakelijk recht van dezelfde aard op hetzelfde onroerend goed, zonder dat de aandelen materiaal verdeeld zijn. In voorkomend geval hebben meerdere personen dezelfde rechten op een welbepaald onroerend goed. Er is dan ook geen onverdeeldheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker;

### Hoofdstuk II: Belastingen

#### Artikel 3:

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op deze inventaris waren opgenomen, behouden hun anciënniteit en zullen aan een verhoogd tarief belast worden. Zolang de woning niet geschrapt is uit de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

#### **Artikel 4: Belastingplichtige**

Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting zakelijk gerechtigde is van de ongeschikte of onbewoonbare woning.

Behoort één van de zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting naar rato van hun deel in de onverdeeldheid. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het pand in het gewestelijk register van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de stad per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte. De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsdeel
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. een nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd.

#### **Artikel 5: Tarief en berekening van de belasting**

Voorde eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden bedraagt de belasting:

1. 500,00 euro voor een kamer;
2. 1.290,00 euro voor elke andere woning.

Vanaf het tweede aanslagjaar, in hoofde van dezelfde zakelijk gerechtigde, wordt de belasting vermenigvuldigd met 1,5 per gevestigde aanslag, met een maximum van vier vermenigvuldigingen.

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 6: Vrijstellingen**

Een vrijstelling van belasting kan enkel aangevraagd worden door middel van het daartoe bestemde aanvraagformulier.

De aanvraag tot vrijstelling van belasting wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, via beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen. Deze aanvraag moet gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het gewestelijk register van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning in het gewestelijk register van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De anciënniteit van opname in de gewestelijke inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal worden berekend op basis van de inventarisatiedatum.

#### **Artikel 7: Persoonsgebonden vrijstellingen**

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 één 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 verkreeg.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

1. overdrachten aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd worden;
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 geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

#### **Artikel 8: Objectgebonden vrijstellingen**

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 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 of dient een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning te bevatten of een aangevraagd en/of goedgekeurd beheersplan bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. De vrijstelling van belasting geldt voor een periode van drie jaar. Op basis van een goedgekeurd beheersplan van het Agentschap Onroerend Erfgoed kan de vrijstelling tweemaal met een periode van 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 uitgevoerde renovatiewerken;
- b. in geval het tijdschema uit het renovatiedossier niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema;

3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging;

4. gerenoveerd wordt zonder dat er een omgevingsvergunning vereist is.

Er wordt een gedetailleerd renovatiedossier ingediend waaruit blijkt dat de vastgestelde woningkwaliteitsproblemen zullen verholpen worden. De vrijstelling geldt voor een periode van 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 te 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 de 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 een periode van 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. deel uitmaakt van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning en kan per woning slechts één keer aangevraagd worden;

6. opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister of het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en hiervoor een gemeentelijke belasting betaald wordt door de zakelijk gerechtigde.

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

#### **Artikel 9: Wijze van invordering**

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

#### **Artikel 10: Betalingstermijn**

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

#### **Artikel 11: Bezwaar tegen de belasting**

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend, ondertekend zijn en worden gemotiveerd.

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

#### **Artikel 12: Toepasselijke wetgeving**

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, 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.

algemeen directeur  
Myriam Parys

voorzitter  
Erwin Jennes