



diest mijn stad



gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

zitting van 19 december 2022
Financiën, Personeel, Secretariaat -
Financiën

13 2022_GR_00257 Goedkeuring wijziging van het belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Erwin Jennes, voorzitter; de heer Christophe De Graef, burgemeester; de heer Geert Cluckers, eerste 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; mevrouw Lydia Mertens; de heer Frederik Boone; de heer Mario Versavel; mevrouw Anja Verbeek; mevrouw Marina Lambrechts; de heer Willy Goos; mevrouw Carina Jankowski; mevrouw Miet Dirix; mevrouw Kim Zeelmaekers; de heer Albert Volders; de heer Jos Claes; de heer David Celis; mevrouw Els Van Attenhoven; mevrouw Myriam Parys, algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Pascale Vanaudenhove, tweede schepen; mevrouw Sabine Meysen

Beschrijving

Gekoppeld(e) besluit(en)

2019_GR_00306 - Goedkeuring van het belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen

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 zijn gemachtigd tot het heffen van een gemeentelijke belasting op woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen als de minimaanslag 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.

Duidelijke afbakening vrijstellingstermijnen

De aanpassingen van het reglement kaderen in de verbetering van de leesbaarheid en de verduidelijking van de motivaties van de vrijstellingen. Met het oog op duidelijkheid naar de burger toe, worden vrijstellingen toegekend per belastingstermijn. Begin- en einddata van een vrijstelling worden hier dan ook op afgestemd.

De vrijstellingen die werd toegekend aan de zakelijk gerechtigde die de ongeschikte/onbewoonbare woning gebruikte als hoofdverblijfplaats is geschrapt wegens het arrest van het Hof van Cassatie van 29 januari 2021. Het hof heeft beslist dat deze vrijstelling haaks staat op het gelijkheidsbeginsel. Indien in een gemeentelijk belastingreglement in een vrijstelling wordt voorzien voor een bepaalde categorie van belastingplichtigen, moet die vrijstelling in redelijkheid kunnen worden verantwoord door het doel van de belasting. Een gemeentelijk belastingreglement op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen dat als doel heeft het verslechteren van de woonkwaliteit in de gemeente tegen te gaan en de strijd aan te binden tegen de verpaupering van buurten, kan niet op wettige wijze voorzien in een vrijstelling voor de houders van een zakelijk recht die slechts beschikken over een enkele ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woning en daarin wonen. Een dergelijke vrijstelling doorkruist immers het sturend doel dat met dit belastingreglement wordt nagestreefd.

Administratieve vereenvoudiging

In het vernieuwde reglement wordt de mogelijkheid voorzien om dossierstukken digitaal in te dienen. Het huidige reglement legt de zakelijk gerechtigden op dat ze moeten communiceren via beveiligde zending. Door de digitalisering wordt in praktijk al aanvaard dat documenten per e-mail worden bezorgd.

Om bovenstaande redenen en wegens de financiële toestand van de stad stellen wij voor om het belastingreglement te wijzigen.

Juridische grond

- De gecoördineerde grondwet van 17 februari 1994 en latere wijzigingen, meer bepaald de artikelen 41, 162 en 170§4
- Het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenbeslechting van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen
- Vlaamse codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en latere wijzigingen
- Het decreet lokaal bestuur van van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- Het besluit van de gemeenteraad van 16 december 2019 over de belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen
- Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021")

Regelgeving: bevoegdheid

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

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsinformatie

MJP001023

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 20221219

Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen (wijziging raadsbesluit van 16 december 2019)

Hoofdstuk I. Heffingstermijn, belastbare grondslag en definities

Artikel 1: Heffingstermijn en belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen gelegen op het grondgebied van de stad die opgenomen zijn in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 2: Definities

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

- Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 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;
- Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen:** de inventaris, zoals vermeld in artikel 3.12 en volgende Vlaamse Codex Wonen;
- Inventarisbeheerder:** de gewestelijke entiteit die met toepassing van artikel 3.19, §1, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de inventaris;
- Inventarisatiedatum:** de datum waarop een woning in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;
- Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.
- 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:

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

§2. 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.

§3. Zolang de woning niet geschrapt is uit de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 4: Belastingplichtige

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

§2. 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 hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het pand in de inventaris 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

§1. Voor de 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.

§2. 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.

§3. De anciënniteit van de belasting wordt bepaald volgens de anciënniteit die de woning opgebouwd heeft binnen de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 6: Vrijstelling van heffing

§1. Een vrijstelling van heffing kan enkel aangevraagd worden door middel van het daartoe bestemde aanvraagformulier.

§2. De aanvraag tot vrijstelling van heffing wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, via beveiligde zending of per mail (gemeentebelasting@diest.be) bezorgd aan de stad Diest. Deze aanvraag moet gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in de inventaris 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.

§3. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De anciënniteit van opname in de 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.

6.1. Persoonsgebonden vrijstellingen

1. Eigendomsoverdracht

Een vrijstelling van één jaar wordt toegekend aan de nieuwe zakelijk gerechtigde. De vrijstelling van belasting geldt voor de eerste aanslag die volgt op het verlijden van de notariële akte.

Indien de belastingplichtige overlijdt voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister, dan genieten de erfgenamen van een vrijstelling voor het desbetreffende aanslagjaar op voorwaarde dat er nog geen akte/attest van erfopvolging is op de verjaardag van de opnamedatum.

6.2. Object gebonden vrijstellingen

1. Omgevingsvergunning

Een vrijstelling van één jaar kan verkregen worden indien de belastingplichtige een geldige omgevingsvergunning voorlegt waaruit blijkt dat hij werken zal uitvoeren.

De vrijstelling van belasting geldt voor de eerste aanslag die volgt op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning en kan per woning slechts één keer aangevraagd worden.

2. Renovatiewerken

Een vrijstelling van één jaar kan verkregen worden indien de belastingplichtige een renovatiedossier voorlegt waaruit blijkt dat hij structurele, niet vergunningsplichtige renovatiewerken zal uitvoeren. Uit dit dossier moet blijken 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 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.

6.3. Vrijstelling wegens onvoorziene omstandigheden

Vrijstelling wordt verleend indien:

1. de woning binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan ligt of binnen een zone waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
2. de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp waardoor de woning niet meer gebruikt kan worden conform de woonfunctie. De vrijstelling gaat in op de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum volgend op de datum waarop de vernieling of beschadiging heeft plaatsgevonden. De houder van het zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting gedurende een periode van één jaar.

De vrijstelling is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens één jaar indien de houder van het zakelijk recht kan aantonen dat hij geen einde kan stellen aan de belastbare toestand ingevolge een vreemde oorzaak die aan de eigenaar niet kan worden toegerekend. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.

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

Artikel 7: 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 8: Betalingstermijn

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

Artikel 9: Bezwaar tegen de belasting

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet 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.

