

## **UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE STAD TIENEN Zitting van 17 januari 2020**

**De zitting wordt geopend onder het voorzitterschap van mevrouw Lucia Dewolfs.**

### **Zijn aanwezig:**

- Lucia Dewolfs, **voorzitter**;
- Katrien Partyka, **burgemeester**;
- Bram Delvaux, Gijsbrecht Huts, Tom Roovers, Wim Bergé, Eddy Poffé, Paul De Cort, Ine Tombeur, **schepenen**;
- Jean Defau, David Geladé, Rita Vanlangendonck, Jos Mombaers, Daniel Vanluyten, Bernard Vandereyken, Karin Struyf, Peter Loosen, Dirk Smolders, Nele Daenen, Liesbeth Vanderloock, Bart Maes, Myriam Cosse, Nicky Martens, Werner Thomas, Els Moyens, Christophe Hendrickx, Nina Ercegovic, Rudi Hendrickx, Joël Dereze, Tessa Peelman, Helena Kinnaert, **raadsleden**;
- Patricia Willems, **algemeen directeur**.

## **OPENBARE ZITTING**

### **Reglement belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen**

#### **Toelichting**

Het belastingreglement goedgekeurd in zitting van 19 december 2019 dient te worden opgeheven en vervangen door onderstaand reglement.

#### **Regelgeving**

- De Grondwet, meer bepaald de artikelen 41, 162 en 170, §4;
- Het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en meer specifiek de artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, en meer specifiek artikel 25;
- De omzendbrief KB ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, met latere wijzigingen;
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen;
- Het reglement van 22 december 2016 inzake het leegstandsregister van de stad Tienen;
- Het reglement van 23 februari 2017 inzake het register verwaarlozing van de stad Tienen;
- Het reglement van 19 december 2019 inzake de belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen.

#### **Feiten, context en argumentatie**

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de stad Tienen te financieren;

De langdurige leegstand en/of verwaarlozing van woningen en gebouwen hebben een negatieve impact op het straatbeeld en veiligheidsgevoel, de leegstand en/of verwaarlozing van woningen en gebouwen kan een sneeuwbal effect teweegbrengen;

In dat opzicht is een effectieve bestrijding van leegstand en verwaarlozing noodzakelijk;

Het is dan ook wenselijk dat het beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;

De strijd tegen de leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke woningen en gebouwen in het leegstandsregister en/of in het verwaarlozingsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

De heffing heeft tot doel dat er zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor huisvesting gebruikt worden en om de verloederende leef- en woonomgeving tegen te gaan;

De stad Tienen heft reeds een belasting op de leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen. De stad voorziet in een aantal vrijstellingen die zijn opgenomen in het belastingreglement.

Daar het voorbehouden voor de vrijstellingsmogelijkheid voor renovatie binnen de twee jaar na opname in de leegstands- of verwaarlozingsinventaris een ongelijkheid inhoudt met de vrijstellingsmogelijkheid voor renovatie met omgevingsvergunning, die wel op eender welk moment kan aangevraagd worden, is het

wenselijk deze vrijstelling aan te passen;

De vrijstelling voor beschermde monumenten leidt ertoe dat deze panden vaak jarenlang verwaarloosd en/of leeg blijven staan zonder dat er actie ondernomen wordt, daarom is het aangewezen om deze vrijstelling af te schaffen in het licht van het doel van het belastingreglement;

De stad acht het billijk om de vrijstellingsperiode voor de renovatie van beschermde monumenten uit te breiden omdat deze renovaties doorgaans meer tijd vereisen gezien de strenge opgelegde voorwaarden waaraan dient te worden voldaan;

De stad wenst het ondernemerschap te stimuleren en daarom is het aangewezen te voorzien in een tijdelijke vrijstelling van belasting voor het tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw;

## **Financiële impact**

AP6-ACT2/0020-00/737400/STAD/CBS/0/AP6-ACT2/0: Leegstaande woningen en gebouwen

## **Besluit**

Met 27 stemmen voor (Lucia Dewolfs, Katrien Partyka, Bram Delvaux, Gijsbrecht Huts, Tom Roovers, Wim Bergé, Eddy Poffé, Paul De Cort, Ine Tombeur, Myriam Cosse, Jean Defau, David Geladé, Rudi Hendrickx, Peter Loosen, Bart Maes, Nicky Martens, Jos Mombaers, Els Moyens, Dirk Smolders, Karin Struyf, Werner Thomas, Bernard Vandereyken, Liesbeth Vanderloock, Rita Vanlangendonck, Daniel Vanluyten, Nina Ercegovic, Helena Kinnaert), 3 onthoudingen (Joël Dereze, Nele Daenen, Tessa Peelman), 1 niet gestemd (Christophe Hendrickx)

Artikel 1: §1. Het reglement van de belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2019 wordt opgeheven met ingang op 1 januari 2021. Er wordt voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister of in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting voor een leegstaande en/of verwaarloosde woning of een leegstaand en/of verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister of in het verwaarloozingsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister of uit het verwaarloozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art. 2: §1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande en/of verwaarloosde gebouw of de leegstaande en/of verwaarloosde woning op de verjaardag van de opnamedatum.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§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 het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 3: De belasting voor leegstaande woningen en gebouwen bedraagt:

- 2.000,00 EUR voor een leegstaand gebouw;
- 2.000,00 EUR voor een leegstaande woning;
- 500,00 EUR voor een leegstaande kamer.

De belasting wordt vermeerderd met 100% per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het leegstandsregister staat, tot een maximum van 8000,00 EUR.

Art. 4: De belasting voor verwaarloosde woningen en gebouwen bedraagt:

- 1.500,00 EUR voor een verwaarloosd gebouw;
- 1.500,00 EUR voor een verwaarloosde woning.

De belasting wordt vermeerderd met 100% per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het verwaarloozingsregister staat, tot een maximum van 6000,00 EUR.

Art. 5: Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende gemeentelijke registers, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een gemeentelijk register.

Art. 6: §1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het

Wooninfopunt van het intergemeentelijk samenwerkingsverband voor lokaal woonbeleid Best Wonen tussen Zoet en Zout. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, zoals vermeld in artikel 8.

§3. Van de leegstand en verwaarlozingsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning en die met betrekking tot geen enkele andere woning dan de leegstaande woning een zakelijk recht heeft, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

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 gedurende twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

De vrijstelling geldt niet bij overdrachten aan:

a) vennootschappen waarin de oorspronkelijke houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks

participeert, en dit voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

c) vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

3° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening, ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende voorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van vier jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening, ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling;

4° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van twee jaar volgend op de gerechtelijke beslissing;

§4. Een vrijstelling wordt verleend als 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 bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

5° gerenoveerd wordt blijkens:

- Ofwel een niet vervallen omgevingsvergunning. Bij de aanvraag van de vrijstelling dient eveneens een gedetailleerd tijdschema te worden toegevoegd waarin wordt aangegeven wanneer welke werken zullen worden uitgevoerd.

De vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

- Ofwel een gedetailleerd renovatieschema. Bij de aanvraag van de vrijstelling dient de belastingplichtige een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat:

- een tekening of schets en foto's van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken;

- een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken;

- een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven wanneer welke werken zullen worden uitgevoerd;

- 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.

De vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar en gaat in vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag op de administratie van de volledige renovatienota. Deze vrijstelling kan tot twee maal 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.

Voor de renovatie van een beschermd monument kan een extra vrijstellingsschijf worden gegeven van 1 jaar, dat maximaal 1 keer kan worden verlengd op voorwaarde dat de belastingplichtige vóór de aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifieke karakter van de renovatie een renovatietermijn van 3 of 4 jaar niet volstaat. De aanvraag van de extra schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de laatste schijf verstrijkt. Om voor de extra schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de extra schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of in het gedetailleerd tijdschema, dan wordt de verlenging geweigerd. Indien een plaatsbezoek ter vaststelling

van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een extra schijf automatisch geweigerd.

De vrijstelling wegens renovatie kan slechts éénmalig worden toegekend binnen een periode van 10 jaar. 6° het voorwerp uitmaakt van een door de stad, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

§5. Een vrijstelling van heffing wordt verleend voor leegstaande gebouwen omwille van een tijdelijke ingebruikname van het leegstaand gebouw.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar en gaat in vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag van de vrijstelling bij de administratie. Bij de aanvraag van de vrijstelling dient de geregistreerde huurovereenkomst conform het decreet dd. 7 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht te worden toegevoegd. De toekenning van de vrijstelling kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle van een effectieve ingebruikname van het gebouw. Indien blijkt uit het verslag van het plaatsbezoek dat het gebouw niet tijdelijk effectief in gebruik genomen is, dan wordt de vrijstelling geweigerd. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw, dan wordt de toekenning van een vrijstelling automatisch geweigerd.

Deze vrijstelling kan slechts éénmaal worden toegekend voor hetzelfde gebouw per inventarisatie.

§6. Van de verwaarlozingsbelasting zijn bijkomend 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 hoofdverblijfplaats wordt enkel aanvaard wanneer er tijdens de geïnventariseerde periode een effectieve inschrijving is in de bevolkingsregisters van de stad Tienen;

Art. 7: De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 8: De belastingplichtigen kunnen bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. De bezwaren moeten schriftelijk worden ingediend, worden ondertekend en gemotiveerd. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Art.9: In het licht van het doel van het belastingreglement blijven de vrijstellingen die beperkt zijn in de tijd en die reeds werden verleend krachtens het vorige belastingreglement behouden. De termijn waarvoor zij reeds verleend zijn, wordt meegerekend voor een eventuele bijkomende vrijstelling krachtens onderhavig reglement.

De vrijstellingen die onbeperkt in de tijd golden krachtens het vorige belastingreglement en thans niet meer opgenomen zijn in het huidige reglement, worden opgeheven vanaf onderhavig reglement ingang vindt.

Voor deze specifieke gevallen begint de termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het leegstandsregister staat voor de berekening van de belasting te lopen vanaf de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum na inwerkingtreding van onderhavig reglement.

Art. 10: Dit reglement wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de stad.

Aldus gedaan in zitting met bovenvermelde datum.

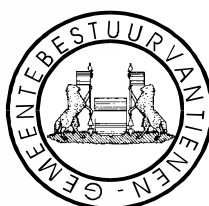
De algemeen directeur,  
(get.) Patricia Willems

De voorzitter,  
(get.) Lucia Dewolfs

Voor eensluidend uittreksel:



Patricia Willems  
algemeen directeur



Lucia Dewolfs  
voorzitter