

## Stad Ninove

### Uittreksel uit het register van de beslissingen van de gemeenteraad Openbare vergadering van 18 december 2019

Vanderpoorten Dirk, voorzitter gemeente- en OCMW-raad;

De Jonge Tania, burgemeester;

Coppens Katie, Arents Joost, Casteur Michel, Vande Winkel Wouter, Torrekens Marc, Evenepoel Henri, Cosyns Veerle, schepenen;

Triest Alain, Van Den Neucker Annelies, Arijns Jan, Vander Elst Stijn, Beeckman Anja, De Schepper Paul, Meert Lieven, Hassine Wassim, Raes Renaat, Vanbrabant Caroline, Verberckmoes Levi, Steenhout Hedwig, Van Schepdael Stefaan, D'Hondt Femke, Rassaerts Gerd, Ardans Bavo, Malfroot Ilse, Verdoodt Dirk, Plancke Sanne, Corijn Rudy, Tiebergyn Sophie, D'haeseleer Guy, De Roose Karolien, gemeenteraadsleden;

Baele Bart, algemeen directeur

#### **22. Gemeentebelastingen - belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen - vaststelling**

#### **Motivering**

---

#### **Juridische gronden**

Gelet op artikel 170 §4 van de grondwet;

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3;

#### **Feiten en context**

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 30 maart 2017 houdende aanpassing van het belastingreglement op de verkrotting van gebouwen en woningen naar een belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen;

Overwegende dat het de bedoeling is om de onbewoonbare en ongeschikte toestand van de woningen zo snel mogelijk te verhelpen waardoor het aangewezen is het aantal vrijstellingen te beperken;

Overwegende dat artikel 4 §1 2° van het belastingreglement bepaalt dat de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning vrijgesteld is van de belasting, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

Overwegende dat deze vrijstelling momenteel ook van toepassing is bij:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel
- de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament;

Overwegende dat om misbruik tegen te gaan, het nodig is deze vrijstellingen niet meer toe te laten;

Overwegende dat artikel 4 §2 3° van het belastingreglement een vrijstelling vaststelt indien de woning krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

Overwegende dat artikel 4 §2 4° van het belastingreglement een vrijstelling vaststelt indien de woning deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap en waarvoor de vergunning voor de nodige verbeteringswerken in aanvraag is;

Overwegende dat artikel 4 §2 7° van het belastingreglement een vrijstelling vaststelt indien de woning het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat artikel 4 §2 8° van het belastingreglement een vrijstelling vaststelt indien de woning het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen zakelijk recht;

Overwegende dat het de bedoeling is om de onbewoonbare en ongeschikte toestand van de woningen zo snel mogelijk te verhelpen waardoor het aangewezen is het aantal vrijstellingen te beperken en vrijstellingen te schrappen uit het belastingreglement;

Overwegende dat artikel 4 §2 5° van het belastingreglement een vrijstelling vaststelt indien de woning 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;

Overwegende dat artikel 4 §2 6° van het belastingreglement een vrijstelling vaststelt indien de woning gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat het naar analogie met de gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen aangewezen is de periode van de vrijstelling;

- in geval van vernieling of beschadiging van de woning ten gevolge van een plotse ramp vast te stellen op drie jaar
- indien de woning gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning te herleiden van drie naar 2 jaar;

Overwegende dat dit belastingreglement geen vrijstelling vaststelt indien de woning gerenoveerd wordt blijkens een renovatienota, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota (datum aanvang van de renovatiewerken dient opgenomen te worden in de renovatienota);

Overwegende dat het naar analogie met de gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen het aangewezen is dergelijke vrijstelling vast te stellen;

Overwegende dat de vrijstelling op basis van het indienen van een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning en renovatienota slechts éénmaal wordt verleend met dien verstande dat de maximale termijn van deze twee vrijstellingen samen nooit meer dan 3 jaar mag bedragen;

Overwegende dat het nodig is artikel 4 van het belastingreglement in die zin aan te passen;

Gelet op de financiële toestand van de stad;

Overwegende dat het om budgettaire redenen aangewezen de belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen opnieuw vast te stellen voor een periode van 6 jaar, ingaande op 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025;

## **Financiële gevolgen**

---

Overwegende dat de ontvangsten ingeschreven worden op algemene rekening 7350004 en beleidsitem 002000;

## **Adviezen**

---

Overwegende dat de dienst het volgende advies verleent: een belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen vast te stellen voor een periode van 6 jaar, ingaande op 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025;

## **Besluit**

---

met 17 ja-stemmen (Vanderpoorten Dirk, De Jonge Tania, Coppens Katie, Arents Joost, Casteur Michel, Vande Winkel Wouter, Torrekens Marc, Evenepoel Henri, Cosyns Veerle, Triest Alain, Van Den Neucker Annelies, Arijs Jan, Vander Elst Stijn, Beeckman Anja, De Schepper Paul, Meert Lieven, Hassine Wassim)

15 nee-stemmen (Raes Renaat, Vanbrabant Caroline, Verberckmoes Levi, Steenhout Hedwig, Van Schepdael Stefaan, D'Hondt Femke, Rassaerts Gerd, Ardans Bavo, Malfroot Ilse, Verdoodt Dirk, Plancke Sanne, Corijn Rudy, Tiebergyn Sophie, D'haeseleer Guy, De Roose Karolien)

### Artikel 1

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse belasting geheven op ongeschikte en onbewoonbare woningen gelegen op het grondgebied van de gemeente.

Onder ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt verstaan de gebouwen en woningen opgenomen in de inventaris, bedoeld in artikel 28, §2, eerste lid van het heffingsdecreet.

§ 2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in de inventaris of, voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum, i.e. de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen.

Zolang de woning niet uit de inventaris is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

### Artikel 2

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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 een 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 de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de authentieke overdrachtsakte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden ervan. 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 instrumenterende ambtenaar
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning.

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.

### Artikel 3

De belasting bedraagt:

- 1) € 1.500 voor een eengezinswoning;
- 2) € 300 voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- 3) € 1.250 voor elke andere woning dan deze, vermeld onder 1) en 2) (niet limitatief, appartement of per studio).

Elke belasting wordt vermeerderd met 2/3 van het basisbedrag per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat, beperkt tot 4 termijnen.

De bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2013. Zij worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

### Artikel 4

§ 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;
- 2° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel
- de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien 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 of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- 3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotsé 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° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning
- 5° gerenoveerd wordt blijkens een renovatienota, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota (datum aanvang van de renovatiewerken dient opgenomen te worden in de renovatienota);

De vrijstelling op basis van het indienen van een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning vastgesteld in artikel 4 §2 4° en de vrijstelling op basis van het indienen van een renovatienota vastgesteld in artikel 4 §2 5° wordt slechts éénmaal verleend met dien verstande dat de maximale termijn van deze twee vrijstellingen samen nooit meer dan 3 jaar mag bedragen.

Enkel de vrijstellingen opgenomen in onderhavig reglement zijn van toepassing.

### Artikel 5

De belasting wordt ingevorderd d.m.v. van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

### Artikel 6

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

#### Artikel 7

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 en worden gemotiveerd. 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.

#### Artikel 8

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 9

Een voor eensluidend verklaard afschrift van dit besluit zal worden verzonden naar de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie vóór 31 maart 2020 Agentschap Wonen Vlaanderen, Koning Albert II laan 19 in 1210 Brussel.

algemeen directeur  
Baele Bart

voorzitter gemeente- en OCMW-raad  
Dirk Vanderpoorten

Voor eensluidend afschrift,  
20 december 2019

De gedelegeerde ambtenaar,

Bart Baele  
algemeen directeur

