

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting 16/12/2019

Aanwezig:

Katrien Uyttersprot, voorzitter;
Gerda Van den Brande, burgemeester;
Jonathan De Valck, Marie Jeanne Thaelemans, Erwin De Clerck, Roel Anciaux en Thomas Goethals, schepenen;
Marcel Belgrado, Paul Aerts, Sonja Becq, Jo Van Den Brande, Emiel De Boeck, Christine De Cubber, Jacques Wouters, Tom Heyvaert, Jorn Lathouwers, Diana Tierens, Ruben Algaba, Charlotte Meulemeester, Karine Méstens, Billie Kawende en Roel Baudewyns, raadsleden;
Caroline De Ridder, algemeen directeur.

Verontschuldigd:

Roger Heyvaert, Herwig Cornelis en Virginie De Klippel, raadsleden;

FINANCIËN: BELASTINGREGLEMENT LEEGSTANDSREGISTER WONINGEN/GEBOUWEN

MOTIVERING

Feiten en context

Op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 10 maart 2015.

Juridische gronden

Artikels 41, 162 en 170 § 4 van de Grondwet;

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, met latere wijzigingen, 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 de provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6., en latere wijzigingen;

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiering van (intergemeentelijke) projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

Het besluit van de gemeenteraad van 13 september 2016 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen in het door het IGS van Regionaal Woonbeleid Noordwest- Brabant goed te keuren;

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Advies/argumentatie

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leidt tot verloedering. De praktijk leert dat langdurige leegstand van panden leidt tot verwaarlozing en verkrotting. Leegstandsbestrijding is een middel om erger te voorkomen.

Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

De vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Financiële gevolgen

De jaarlijkse opbrengst wordt geraamd op 70.000€ en zal worden opgenomen in het meerjarenplan 2020-2025 onder AR 73740000.

Met 13 stemmen voor (*Gerda Van den Brande, Jonathan De Valck, Marie Jeanne Thaelemans, Erwin De Clerck, Roel Anciaux, Thomas Goethals, Jacques Wouters, Diana Tierens, Charlotte Meulemeester, Karine Méstens, Billie Kawende, Roel Baudewyns en Katrien Uyttersprot*), 9 onthoudingen (*Marcel Belgrado, Paul Aerts, Sonja Becq, Jo Van Den Brande, Emiel De Boeck, Christine De Cubber, Tom Heyvaert, Jorn Lathouwers en Ruben Algaba*)

BESLUIT

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

De definities uit artikel 1.2. van het decreet Grond- en Pandenbeleid en artikel 2, § 1 van de Vlaamse Wooncode zijn van toepassing. Leegstaande gebouwen en leegstaande woningen zijn gebouwen en woningen zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Voor toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het leegstandsregister wordt verstaan onder:

1° Administratie: de financiële dienst, belast met de inkohiering van de gemeentelijke belastingen.

2° Administratieve akte: deze genummerde akte bestaat uit een fotodossier, een beschrijvend verslag met vermelding van de elementen die de leegstand staven en als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister;

3° Beschrijvend verslag: dit werkinstrument wordt gebruikt ter voorbereiding van de administratieve akte en laat de administratie toe ter plekke vaststellingen te noteren en deze eventueel later aan te vullen met gewijzigde informatie alsook met bezwaren van de zakelijk gerechtigde;

4° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande:

Eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.

Appartement/studio: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich meerdere woningen bevinden.

Kamer of studentenkamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

6° Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie, hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

7° Leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het persoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

8° Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

9° Zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht; het vruchtgebruik.

10° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze.

een aangetekend schrijven/een (elektronisch) aangetekende zending; een afgifte tegen ontvangstbewijs, elke andere door de administratie toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

11° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

12° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6, § 1 van het grond- en pandendecreet van 27 maart 2009.

13° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.

14° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

Artikel 2. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister. De definities van woning, gebouw, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

§ 2. De belastingen voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijkt de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 3. Belastingplichtige

§ 1. De belasting is voor het eerst verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

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 een deel van de belasting verschuldigd, elk naar rata van hun aandeel.

§ 3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar (notaris) de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar (notaris) stelt de administratie, via een (digitale) beveiligde zending of door afgifte tegen ontvangstbewijs, binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

§ 4. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van § 1, als belastingplichtige beschouwd voor de volgende belastingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden gevestigd.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§ 1. Het bedrag van de eerste gemeentelijke leegstandsbelasting bedraagt.

1. 1.500,00 euro voor leegstaand gebouw;
2. Voor een leegstaande woning:
 - a) 1.500,00 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 100,00 euro voor een kamer of studentenkamer;
 - c) 500,00 euro voor een appartement/studio.

§ 2. Het bedrag van de belasting wordt vermenigvuldigd met het aantal volle ononderbroken jaren dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, rekening houdend met een maximum van 5 jaar, waarbij de eerste belasting als beginpunt van de belastinghistoriek wordt beschouwd.

Artikel 5. Vrijstellingen van de belasting

§ 1. Een vrijstelling van de belasting dient jaarlijks aangevraagd te worden via (digitale) beveiligde zending of door afgifte tegen ontvangstbewijs. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in § 3, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

De administratie onderzoekt de aanvraag tot vrijstelling en legt deze voor aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over de aanvraag tot vrijstelling en betekent haar beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de betekening van de aanvraag.

Een vrijstelling aangevraagd en bekomen door één van de mede-eigenaars geldt automatisch voor alle andere mede-eigenaars van de woning of het gebouw. Enkel de indiener van de vrijstelling zal door de administratie op de hoogte gebracht worden van de beslissing van de administratie. De aanvrager van de vrijstelling stelt de mede-eigenaar op de hoogte van de vrijstelling.

§ 2. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van het schrijven, vermeld in § 1, kan de zakelijk gerechtigde, bij de rechtbank van eerste aanleg beroep aantekenen tegen de beslissing tot de weigering van vrijstelling (artikel 569, eerste lid Gerechtelijk Wetboek; artikel 10 decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen).

§ 3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

Persoonsgebonden vrijstellingen (gaan niet over op nieuwe zakelijke gerechtigden in geval van overdracht)

- 1) De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. De vrijstelling geldt voor de duur van het verblijf met een maximum van 5 belastbare termijnen. Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening moet worden voorgelegd.
- 2) De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische – of andere instelling. Deze vrijstelling gelet voor de duur van het verblijf met een maximum van 3 belastbare termijnen. Een attest van verblijf in de instelling moet worden voorgelegd.

- 3) De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor de duur van het verblijf met een maximum van 3 belastbare termijnen. Een afschrift van de gerechtelijke beslissing moet worden voorgelegd;
- 4) De belastingplichtige van de woning waarvoor volgens de bepalingen van het gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven belasting betaald wordt. Onder tweede verblijf wordt verstaan elke woongelegenheden waarvan diegene die er kan verblijven, voor deze woongelegenheden op 1 januari van het dienstjaar niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters, ongeacht het feit of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans.
- 5) De belastingplichtige die sinds minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw/woning is één belastbare termijn vrijgesteld van leegstandsbelasting. De vrijstelling begint te lopen bij aanvang van de belastbare termijn waarin de aanvrager zijn zakelijk recht verkregen heeft. Deze vrijstelling geldt niet voor:
 - 1) overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
 - 2) de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.
- 6) Wanneer de belastingplichtige deel uitmaakt van een openstaande nalatenschap met betrekking tot de woning/gebouw. De vrijstelling geldt voor een maximale duur van drie jaar.

Gebouw- of woning gebonden vrijstellingen (gaan over op nieuwe zakelijke gerechtigden in geval van overdracht)

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- 1) Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of definitief goedgekeurd onteigeningsplan. Deze vrijstelling kan jaarlijks worden aangevraagd zolang het onteigeningsplan niet opgeheven is;
- 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) 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;
- 5) Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...; met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 6) Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure of omwille van een gerechtelijk vonnis of een overheidsbeslissing onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van maximum 2 jaar volgend op het aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. De nodige bewijsstukken van de gerechtelijke procedure moeten hierbij voorgelegd worden en de belastingplichtige moet spontaan de administratie op de hoogte houden over het verloop van de procedure.

7) Gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:

- a) Het gaat om handelingen, die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, een niet-vervallen omgevingsvergunning kan worden voorgelegd. De vrijstelling geldt voor een termijn van maximum 5 jaar volgend na datum verlening van de omgevingsvergunning
- b) Het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen, een renovatienota wordt voorgelegd. De vrijstelling geldt voor een termijn van maximum 2 jaar en kan maar eenmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.

De renovatienota moet gedetailleerd, gedateerd en ondertekend zijn. Deze moet door de administratie goedgekeurd zijn en minstens volgende elementen omvatten:

- een overzicht van de voorgenomen werken die stedenbouwkundig niet vergunningsplichtig zijn;
- een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 24 maanden de woning/gebouw gerenoveerd wordt;
- bestekken of facturen ten bedrage van minimaal 10.000 euro. Deze facturen en bestekken mogen niet ouder zijn dan 1 jaar;
- schetsen en foto's van de te renoveren vertrekken;
- indien van toepassing, het akkoord van alle mede-eigenaars.

8) Panden in beheer van sociale verhuurkantoren, sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's, gemeenten en de privé-sector die volgens het sociaal huurbesluit ter beschikking zijn gesteld van woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden. De vrijstelling geldt voor een termijn van maximum 5 jaar.

Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt mogelijks eveneens een vrijstelling verleend.

Als er een vrijstelling wordt verleend, dan is de belastingplichtige vrijgesteld van belasting voor de toegekende periode.

Vrijstellingen van de leegstandsbelasting die toegekend zijn op basis van het reglement van 10 maart 2015 blijven met hun oorspronkelijke begin- en einddatum gelden bij de toepassing van dit reglement.

Artikel 6. Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen, ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Artikel 7. Betalingstermijn

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

Artikel 8. Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen, t.a.v. de dienst Financiën.

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

De indiening van het bezwaarschrift 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.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 9

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 heffingen), hoofdstukken 1,3,4,6 tot en met 9 bis, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing, voor zover deze niet specifiek de heffingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 10: Inwerkingtreding

Onderhavig belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2020.

Het gemeentelijk belastingreglement van 10 maart 2015 wordt opgeheven van zodra onderhavig reglement in werking is getreden.

Artikel 11

Dit belastingreglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285 tot en met 288 van het decreet lokaal bestuur en wordt bekendgemaakt aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330, 1ste lid van het decreet lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad:

Voor gelijkvormig afschrift:
Meise, 17 december 2019

In opdracht:

Caroline De Ridder
algemeen directeur



Katrien Uyttersprot
voorzitter van de gemeenteraad

