



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 14 december 2020

AANWEZIG:

Voorzitter Gemeenteraad: Burgemeester voorzitter Joop Verzele,

Schepenen: Robrecht Bothuyne, Kathleen Hutsebaut, Gerrit Depaepe, Jurgen Haustraete, Kristof Callens, Achiel De Coninck en Baron Bernard della Faille d’Huyse,

Gemeenteraadsleden: Felix Vermeiren, Rita De Vuyst, Kathelijne Van Betsbrugge, Filip Geysens, Geoffrey Verleyen, Rik Vandenhove, Eveline Delbaere, Sofie Bauters, Jan Herman, Luc Vandenabeele, Jos De Seranno, Valerie Snoeck, Laura Polfliet, Peter Depauw, Dieter Van Malderghem, Martje Verbeeck en Vanessa Badisco,

Algemeen directeur: Kris Nachtergaele

DAGORDE: belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen – termijn 01/01/2021 tot en met 31/12/2025

De gemeenteraad,

In openbare zitting vergaderd met het vereiste quorum, overeenkomstig de artikelen 26 en 28 van het decreet lokaal bestuur.

Overwegende dat:

- het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
- het besluit van de Vlaamse regering betreffende het lokaal woonbeleid van 16 november 2018 gemeenten, die deel uitmaken van een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid, oplegt om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken;
- op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;
- het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook effectief gebruikt wordt, de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden, omdat leegstaande woningen en gebouwen aanleiding kunnen geven tot verloedering en een negatieve impact kunnen hebben op de directe omgeving en het straatbeeld;

- de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen effectiever zal zijn als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;
- het aangewezen is om het gemeenteraadsbesluit van 11 maart 2019 betreffende de belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2025 op te heffen vanaf 1 januari 2021;
- de ontvangsten en uitgaven van de gemeente in evenwicht moeten worden gehouden en dat het hernieuwen van deze belasting budgettair noodzakelijk is;

Gelet op:

- de artikelen 41 en 162 van de Grondwet;
- de artikelen 40, 41, 286, 287, 288 en 326 tot en met 341 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;
- het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, in het bijzonder artikel 465 tot en met 470bis;
- de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, in het bijzonder art. 1, 2 en 3;
- het bestuursdecreet van 7 december 2018;
- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;
- de omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6 en latere wijzigingen;
- het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 betreffende het lokaal woonbeleid;
- het collegebesluit van 8 juli 2019 betreft de goedkeuring van het intergemeentelijk samenwerkingsverband "lokaal woonbeleid" met Solva;
- het gemeenteraadsbesluit van 11 maart 2019 betreffende het aannemen van een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2025;
- het gemeenteraadsbesluit van heden betreffende het aannemen van het reglement tot opmaak en bijhouden van het gemeentelijk leegstandsregister;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Na beraadslaging;

BESLUIT

Artikel 1:

Het gemeenteraadsbesluit van 11 maart 2019 betreffende het aannemen van een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2025 wordt met ingang van 1 januari 2021 opgeheven.

Artikel 2: Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit belastingreglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

Voor de omschrijving van de gebruikte termen in dit belastingreglement wordt verwezen naar de begripsomschrijvingen zoals opgenomen in het "reglement tot opmaak en bijhouden van het gemeentelijk leegstandsregister".

Artikel 3: Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1 Er wordt een belasting geheven op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister voor een termijn beginnend op 1 januari 2021 en eindigend op 31 december 2025.

§2 De belasting 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 leegstaand gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 4: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde(n) van het leegstaande gebouw of de leegstaande 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. In geval van mede-eigendom zijn alle mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de administratie van de gemeente, dit binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. naam en adres van de nieuwe zakelijk gerechtigde(n), de aard van het zakelijk recht en zijn aandeel in het overgedragen zakelijk recht;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van het gebouw of de woning;

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf 1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd, tenzij de gemeente in kennis is gesteld of kennis heeft dat er een nieuwe overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

Artikel 5: Tarief van de belasting

Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld als volgt:

Wanneer een gebouw of de woning een opeenvolgende termijn van twaalf maanden opgenomen is in het leegstandsregister, bedraagt de belasting:

- € 1.250 voor een leegstaand gebouw;
- voor een leegstaande woning:
 - a) € 1.250 voor een zelfstandige woning;
 - b) € 100 voor een kamer.

Wanneer een gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden opgenomen is in het leegstandsregister, bedraagt de belasting:

- € 1.875 voor een leegstaand gebouw;
- voor een leegstaande woning:
 - a) € 1.875 voor een zelfstandige woning;
 - b) € 150 voor een kamer.

Wanneer een gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden en vervolgens elke opeenvolgende termijn van twaalf maanden opgenomen is in het leegstandsregister, bedraagt de belasting:

- € 2.500 voor een leegstaand gebouw;
- voor een leegstaande woning:
 - a) € 2.500 voor een zelfstandige woning;
 - b) € 200 voor een kamer.

Artikel 6: Vrijstellingen en opschortingen

§1. Een vrijstelling/opschorting van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling/opschorting als vermeld in §3 of §4 of §5, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de beheerder van het leegstandsregister. De beslissing over het al dan niet toekennen van een vrijstelling of opschorting wordt door het college van burgemeester en schepenen genomen.

§2. Een bezwaar tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling/opschorting kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 9.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De beperkte handelingsbekwaamheid wordt bewezen met een kopie van de gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt maximaal voor de twee aanslagjaren volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing.
- 2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of een ziekenhuis.

Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de psychiatrische instelling of het ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. Met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar volgend op de datum van opname en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige vóór de opname in een erkende ouderenvoorziening, psychiatrische instelling of ziekenhuis.

- 3° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
- indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel.

§4. Een vrijstelling wordt verleend wanneer het gebouw of de woning:

- 1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. De vrijstelling geldt tot het onteigeningsplan is uitgevoerd;
- 2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. De vrijstelling geldt tot het onteigeningsplan is uitgevoerd;
- 3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. De beschadiging dient van die aard te zijn dat verdere gebruik van het gebouw of de woning (conform de vergunde functie) niet mogelijk is. Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum van vernieling of beschadiging; afhankelijk van de ernst van de beschadiging kan deze vrijstelling maximaal drie keer verleend worden in de 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 een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;
- 5° wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. De vrijstelling geldt voor het jaar volgend op het ontstaan van de overmacht en kan jaarlijks verlengd worden voor zover de belastingplichtige kan bewijzen nog steeds in situatie van overmacht te verkeren.

§5. Een opschorting (=voorwaardelijke vrijstelling) wordt verleend wanneer het gebouw of de woning:

1° gerenoveerd wordt conform een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Met dien verstande dat de opschorting slechts geldt gedurende één jaar volgend op de datum van de beslissing over de omgevingsvergunning. Deze opschortingstermijn is maximaal tweemaal verlengbaar met één jaar, dit op uitdrukkelijke en gemotiveerde vraag van de zakelijk gerechtigde en op voorwaarde dat de werken op een normale manier vorderen. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de verlenging tot schorsing geweigerd;

2° gerenoveerd wordt conform een gedetailleerde renovatienota waaruit blijkt dat de woning tijdelijk niet kan bewoond worden ten gevolge van verbouwingswerken die stedenbouwkundig en/of op vlak van milieu niet vergunningsplichtig zijn. Met dien verstande dat deze opschorting slechts geldt gedurende een termijn van één jaar volgend op het goedkeuren van deze renovatienota door de beheerder van het leegstandsregister. Deze opschortingstermijn is maximaal tweemaal verlengbaar met één jaar, dit op uitdrukkelijke en gemotiveerde vraag van de zakelijk gerechtigde en op voorwaarde dat de werken op een normale manier vorderen. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de verlenging tot schorsing geweigerd;

Voor §5,1° en 2° geldt dat indien de woning of het gebouw na de beëindiging van de termijn van opschorting niet voldoet aan de voorwaarden zoals vermeld in 1° en 2°, de opgeschorte belasting alsnog verschuldigd is.

Artikel 7: Inkohiering

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

Artikel 8: Betalingstermijn

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Dit aanslagbiljet moet, na ontvangst van het uitvoerbaar verklaarde kohier door de financieel directeur, zo spoedig mogelijk aan de belastingschuldige worden overhandigd.

Artikel 9: Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening van het bezwaarschrift 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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, enerzijds naar de bezwaarindiener en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel directeur.

Artikel 10:

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 zoals gewijzigd, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6 tot met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en artikel 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dat Wetboek van toepassing op de gemeentebelastingen, voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 11:

Overeenkomstig de artikelen 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur zal deze beslissing worden afgekondigd en bekendgemaakt.

Artikel 12:

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur brengt de gemeenteoverheid de toezichhoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking van de lijst ad hoc op de webtoepassing van de gemeente.

Aldus beslist in zitting van heden.
Namens de Gemeenteraad.

(Get.) Kris Nachtergaele
Algemeen directeur

(Get.) Joop Verzele
Burgemeester-Voorzitter

Voor eensluidend afschrift.



Kris Nachtergaele
Algemeen directeur



Joop Verzele
Burgemeester-Voorzitter