

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 18 december 2019

Aanwezig: Kris Degroote, Voorzitter van de gemeenteraad
Kris Poelaert, Burgemeester
Carina Ricour, Lieven Snoeks, Sandra Dero, Schepenen
Lieven Vandenbroeck, Vanessa Van Hende, Paulette Debock, Eric
Eeckhoudt, Brent Roobaert, Frank Nevens, An Deleye, Paul Beyl,
Ivan Van Hassel, Gemeenteraadsleden
Ann Naert, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Lieven Vandenneucker, vierde Schepen
Patrick De Vos, Nicky D'Hantschotter, Gemeenteraadsleden

Afwezig: /

Reglement leegstandsheffing op leegstaande gebouwen en woningen aanslagjaar 2020-2025

De gemeenteraad,

Aanleiding en doel

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt;

Overwegende dat op basis van Grond- en Pandendecreet gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;

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

Overwegende de vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande intergemeentelijk leegstandsreglement dewelke door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 26 mei 2010, dewelke werd aangepast op 27 juni 2012, 27 mei 2015 en 27 september 2017.

Bevoegdheid

Artikel 40 en 41, 14° decreet lokaal bestuur

Juridische gronden

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, met latere wijzigingen;

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 (of 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;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 22 maart 2017 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 is door het IGS van Woonwinkel Pajottenland goed te keuren;

Advies en motivering

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het reglement goed te keuren.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement 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.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid, Woonwinkel Pajottenland, die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

Conform art 2.2.6, §1, tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet draagt de gemeente het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan Woonwinkel Pajottenland. Woonwinkel Pajottenland fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid. Het college van burgemeester en schepenen duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. De intergemeentelijke administratieve eenheid voert alle taken uit voor het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

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 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° 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 afgeleverde of gedane omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen. 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 gewoonlijk 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 slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

6° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie, met uitzondering van de volgende functie: woningen waar een tweede verblijfsplaats gevestigd werd, woningen waar een handelsactiviteit of vrij beroep uitgeoefend wordt.

7° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

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 in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen

10° 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;

11° woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

12° zakelijk gerechtigde: de (gedeelde) houder van één van de volgende zakelijke rechten:
a) de volle eigendom;
b) het recht van opstal of van erfpacht;
c) het vruchtgebruik.

13° Renovatienota: Een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota waar minstens volgende stavingsstukken worden bijgevoegd:

- een overzicht van welke omgevings en niet-omgevings vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de verschillende werken zullen worden uitgevoerd.
- Offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat er effectief werken worden uitgevoerd op het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.
- Een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- Indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

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 opgenomen zijn in het leegstandsregister.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

§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 minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is 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 twaalf maanden verstrijkt.

Bij sloop zal het gebouw of de woning niet meer worden belast voor het jaar dat de sloop gerealiseerd werd. De zakelijk gerechtigden dragen de verantwoordelijkheid om de uitvoering van de sloop te melden en bijgevolg de schrapping van het pand uit het register aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen verzoekt de administratie om over te gaan tot de vaststelling.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning die op datum van 1 januari van het belastbare jaar zakelijk gerechtigde is.

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

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie 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.

Artikel 4. Tarief van de belasting

De belasting bedraagt **990,00 euro** voor een leegstaande woning en **990,00 euro** voor een leegstand gebouw.

De belasting wordt vermeerderd met **250,00 euro** er bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat.

De maximaalslag per woning of gebouw bedraagt **2.000 euro**

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het leegstandsregister staat, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 5. Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen. 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 aan het college van burgemeester en schepenen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 5 § 8 van het leegstandsregister.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die eigenaar is van één enkele woning voor de volledige (100%) volle eigendom, bij uitsluiting van enige andere woning; Een bewijs afgeleverd door het kadaster wordt toegevoegd bij de vrijstellingsaanvraag. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op de datum van toekenning verlengd tot 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan meermaals worden aangevraagd of worden hernieuwd.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; De vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar volgend op de datum van onbekwaamheidsverklaring verlengd tot 31 december van het jaar waarin de periode van 3 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan meermaals worden aangevraagd of worden hernieuwd.

3° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht (vanaf datum notariële akte) verlengd tot 31 december van het jaar waarin de periode van 3 jaar bereikt wordt.

§4 Een vrijstelling wordt verleend indien 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, De vrijstellingsperiode vangt aan op de datum van de vernieling of de beschadiging en loopt gedurende een periode van 5 jaar, verlengd tot 31 december van het jaar waarin de periode van 5 jaar bereikt wordt.

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van:

- 1: een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure,
- 2: een procedure opgestart door een derde bij de raad voor vergunningsbetwistingen of raad van state voor het betwisten van een omgevingsvergunning.

De vrijstellingsperiode vangt aan op de datum van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik (1) of opstart van de procedure (2) en loopt gedurende een periode van 3 jaar, verlengd tot 31 december van het jaar waarin de periode van 3 jaar bereikt wordt. Het gebouw of de woning moet deel uitmaken van de gerechtelijke procedure. Het is onvoldoende dat het gebruik beperkt wordt door een persoonlijke beslissing, ten gevolge van of het verloop van een gerechtelijke procedure.

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. De vrijstellingsperiode vangt aan op de 35^{ste} dag na de aanplakking van de omgevingsvergunning en loopt gedurende een periode van 3 jaar, verlengd tot 31 december van het jaar waarin de periode van 3 jaar bereikt wordt. Bij het niet realiseren van de sloop, zullen de heffingen retroactief kunnen worden toegepast, behoudens overmacht.

6° gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning, met dien verstande dat de werken niet vergunningsplichtig zijn en er een renovatienota wordt ingediend, kan er een vrijstelling verleend worden gedurende een termijn van twee jaar verlengd tot 31 december van het jaar waarin de periode van 3 jaar bereikt wordt.

Als aanvangsdatum voor de vrijstelling zal de datum worden gehanteerd van het oudste bewijsstuk dat de aanvang van de werken aangeeft (factuur, bestelbon,...). Er wordt pas gesproken over een renovatie wanneer kan worden aangetoond dat de huidige staat van de woning niet in overeenstemming is met de Vlaamse Wooncode.

7° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 6. Inkohiering

De regelgeving opgenomen in het Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 is van toepassing.

Artikel 7. Betalingstermijn

De regelgeving opgenomen in het Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 is van toepassing.

Artikel 8. Beroep

De regelgeving opgenomen in het Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 en latere wijzigingen is van toepassing.

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 belastingen), 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 niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 10


Dit besluit wordt bekendgemaakt worden overeenkomstig artikel 286, §1, 1° en 330 van het decreet lokaal bestuur

Gedaan in zitting, datum als hiervoor.

Get. Ann Naert,
Algemeen Directeur

get. Kris Degroote,
Voorzitter van de gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift



Ann Naert,
De Algemeen Directeur



Kris Degroote,
De Voorzitter van de gemeenteraad