

ZITTING VAN 20 DECEMBER 2021

Aanwezig: Walter Teugels, Voorzitter gemeenteraad
Maarten Mast, Burgemeester
Lien Casier, David De Valck, Steven Elpers, Toon Luypaert, Julie Asselman, Schepenen
Mario Vandavelde, Tonia Abbeloos, Chantal Mostaert, Joris Verspecht, Ludwig De Mesmaeker, Toon Dours, Luc Robberechts, Stefaan Van Den Eynde, Nathalie Hellinckx, Anne Del Piero, Tom Van Gestel, Francis Wijns, Tom Vandenbossche, Jean De Block, Reinhoud De Bosscher, Luc Vrijders, Michiel De Potter, Raadsleden
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Els Seghers, Raadslid

Afwezig:

BURGERZAKEN	Gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen
GR/2021/281	
Openbare zitting	

Regelgeving:

Gelet op de artikels 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41;

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, en latere wijzigingen;

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

Gelet op het ministerieel besluit van 13 december 2016 houdende goedkeuring van de subsidie voor de Interlokale Vereniging Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant;

Gelet op omzendbrief KB ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van heden houdende het reglement opname leegstandregister woningen en gebouwen;

Motivering:

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leidt tot meer opdrachten voor de gemeenten;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement werd aangenomen 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;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

BESLUIT: Met 15 stemmen voor (Walter Teugels, Maarten Mast, Lien Casier, David De Valck, Steven Elpers, Toon Luybaert, Julie Asselman, Mario Vandevelde, Tonia Abbeloos, Chantal Mostaert, Ludwig De Mesmaeker, Stefaan Van Den Eynde, Nathalie Hellinckx, Anne Del Piero, Michiel De Potter), 3 stemmen tegen (Tom Van Gestel, Jean De Block, Reinhoud De Bosscher), 6 onthoudingen (Joris Verspecht, Toon Dours, Luc Robberechts, Francis Wijns, Tom Vandebossche, Luc Vrijders)

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De definities in Boek 2, Deel 2, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn van toepassing;

De begripsomschrijvingen opgenomen in artikel 1 van het reglement opname leegstandsregister woningen en gebouwen zijn van toepassing;

Artikel 2. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die op 1 januari van dat aanslagjaar gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister. De definities van woning, gebouw, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1 van het reglement opname leegstandsregister woningen en gebouwen;

§ 2. De belastingen voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen;

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;

Artikel 3. Belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw op 1 januari van het aanslagjaar;

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 een deel van de belasting verschuldigd, elk naar rata van hun aandeel in de eigendom;

§ 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, schriftelijk, 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

Het bedrag van de gemeentelijke leegstandsbelasting voor woningen en gebouwen bedraagt:

- 1e jaar: € 1500

- 2e jaar: € 3000
- Vanaf het 3e jaar dat een gebouw of woning een termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting van € 3000 jaarlijks verhoogd met € 250;

Artikel 5. Vrijstellingen van de belasting

§ 1. Een vrijstelling van de belasting dient jaarlijks schriftelijk aangevraagd te worden. 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 aanvraag tot vrijstelling moet vóór de verjaardag van de opnamedatum ingediend zijn;

De administratie 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 het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot de weigering van vrijstelling. Het beroep moet worden betekend via beveiligde zending;

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en tekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend;

§ 3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

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

1. De belastingplichtige die:

- verblijft in een erkende ouderenvoorziening (woonzorgcentrum, serviceflat, assistentiewoning)
- voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische - of andere instelling.

Deze vrijstelling geldt voor de duur van het verblijf met een maximum van 3 belastbare termijnen. Een attest moet worden voorgelegd;

2. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor de duur van het verblijf met een maximum van 3 belastbare termijnen. Een afschrift van de gerechtelijke beslissing moet worden voorgelegd;

3. 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 woongegelegenheid waarvan diegene die er kan verblijven, voor deze woongegelegenheid op 1 januari van het dienstjaar niet ingeschreven is in het bevolkingsregister, ongeacht het feit of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongegelegenheden met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans;

4. 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 volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- 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;

5. 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 woninggebonden vrijstellingen (gaan over op nieuwe zakelijk 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 overheid 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-ervallen 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 3 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 privésector 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 27 januari 2020 blijven met hun oorspronkelijke begin- en einddatum gelden bij de toepassing van dit reglement;

Artikel 6. Inkohieren

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

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 volgens de vigerende wetgeving;

Artikel 9. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking met ingang van 1 januari 2022 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikels 285 tot en met 288 van het decreet over het lokaal bestuur;

Artikel 10.

Woningen en gebouwen die werden geregistreerd in het gemeentelijke leegstandsregister overeenkomstig alle voorgaande reglementen en die nog niet geschrapt zijn blijven opgenomen, met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Voorzitter gemeenteraad
Walter Teugels

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Voorzitter gemeenteraad
Walter Teugels