

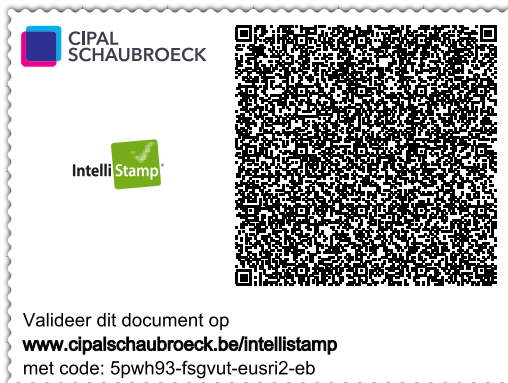
Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Dit document is digitaal ondertekend door

Algemeen Directeur
Els Persyn

Burgemeester
Francis Benoit

Voor eensluidend afschrift



Zitting van 21 januari 2021.

Aanwezig:

Chris Delneste, Voorzitter van de Raad
Francis Benoit, Burgemeester
Ann Messelier, Johan Bossuyt, Annelies Vandenbussche, Jan
Deprez, Schepenen
Bram Deloof, Voorzitter van het Bijzonder Comité voor de Sociale
Dienst
Rik Bouckaert, Fanny Decock, Francis Watteeuw, Geert Veldeman,
Jean-Paul Algoet, Hilde Vanhauwaert, Bert Deroo, Ann Dendauw
Van Ooteghem, Jeroen Dujardin, Marc Plets, Willem
Vanwynsberghe, Robbe Bleuzé, Carla Meyhui, Isabelle Vereecke,
Els Verhagen, Bernard Marchau, raadsleden
Els Persyn, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Voorwerp **Belasting op leegstaande gebouwen en woningen -
goedkeuren aangepast reglement**

In openbare vergadering

Bevoegdheid en juridische grond

Artikel 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet.
Artikel 41 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017.
Artikel 330 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Het Decreet van 30 mei 2008, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.
Het Decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de Vlaamse Wooncode.
Artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
De omzendbrief KB/ABB 2019/02.

Feiten, context en argumentatie

Leegstaande woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Leegstand is meestal ook een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer werk voor de gemeente met zich meebrengen onder de vorm van het bestrijden van overlast en het nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.

Daarnaast zijn leegstaande woningen en gebouwen niet beschikbaar op de huizenmarkt. Dit terwijl een groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden. Leegstand vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld en het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van de gemeente.

In een arrest van 26 juni 2018 van het Hof van Beroep van Gent werd geoordeeld dat de uitzondering, op de vrijstelling van leegstandsbelasting ten behoeve van belastingplichtigen die nog geen jaar houder zijn van het zakelijk recht op het gebouw, die gesteund is op de in het belastingreglement bepaalde bloed- of aanverwantschap niet redelijk verantwoord is om misbruik van de vrijstellingsregeling tegen te gaan. Gelet op de relatief grote omvang van de registratierechten en notariskosten (in verhouding tot de belasting die in geding kan zijn) valt het volgens het Hof niet in te zien dat een verkoop aan bloed- of aanverwanten een vorm van collusie is die, mogelijk gemaakt door de onderlinge band van bloed- of aanverwantschap, tot doel zou hebben om aan de belasting te ontsnappen.

Er wordt dan ook voorgesteld om deze uitzondering te schrappen uit het reglement.

De financiële toestand van de gemeente vraagt de invoering van alle rendabele belastingen.

Publieke stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

Onderstaand aangepast belastingreglement op leegstaande gebouwen en woningen wordt goedgekeurd:

Artikel 1

Voor een termijn van vijf jaar, vanaf 1 januari 2021 en eindigend op 31 december 2025 (aanslagjaren 2021 tot en met 2025), wordt een jaarlijkse belasting geheven op

- de **woningen** die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister
- de **gebouwen** die gedurende minstens vierentwintig opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister

Artikel 2

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand, goedgekeurd in de gemeenteraad van 15 juni 2017. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet is geschrapt uit het leegstandsregister, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 3

§1. Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning of gebouw op het ogenblik van de opname in het leegstandsregister:

- de volle eigendom
- het recht van opstal of van erfpacht
- het vruchtgebruik

§2. Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon, dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige.

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. 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 notaris
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van artikel 3 §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4

§1. De eerste belasting bedraagt:

- 1200,00 euro voor een gebouw of woning
- 100,00 euro voor een individuele kamer of studentenkamer als vermeld in 2, §1, eerste lid, 10° bis van de Vlaamse Wooncode

§2. Het bedrag van de volgende belastingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

1° voor woningen: het bedrag van de eerste belasting vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris. x mag nooit meer bedragen dan 4.

2° voor gebouwen: het bedrag van de eerste belasting vermenigvuldigd met x-1, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris. x mag nooit meer bedragen dan 5.

§3. Elke inventarisatieperiode van 12 maanden waarvoor een vrijstelling van belasting werd toegekend, wordt niet meegeteld in de berekening van de belasting.

Artikel 5

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die (mede) eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning

2° de belastingplichtige natuurlijk persoon die (mede)eigenaar en laatste bewoner is van de geïnventariseerde woning en die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing

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

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

1. Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
2. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld

2° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument of 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

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse 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° 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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik

5° niet gebruikt wordt overeenkomstig zijn functie of bestemming, maar dit gebruik effectief en voldoende wordt geacht. De houder van het zakelijk recht dient hiertoe een verklaring af te leggen en dit gebruik voldoende te staven met bewijsstukken waarbij wordt aangetoond dat de totale vloeroppervlakte van het gebouw of de woning minstens 50% in gebruik is volgens deze functie. Deze vrijstelling kan maximaal 1 heffingsjaar worden toegekend

6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning 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/omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden, ongeacht het aantal dergelijke stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen en is niet cumuleerbaar met de vrijstelling voor renovatiewerken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is vereist

7° het voorwerp uitmaakt van renovatiewerken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is vereist:

1. die tijdens het aanslagjaar aantoonbaar, door voorlegging van facturen, worden uitgevoerd. Deze vrijstelling geldt maximaal voor drie opeenvolgende aanslagjaren.
2. waarvoor een renovatienota werd goedgekeurd waarin minstens volgende zaken zijn opgenomen: een overzicht van de voorgenomen werken met het oog op het geschikt maken van de woning, een tijdschema met kostenraming of offertes betreffende de geplande werken, een fotoreportage betreffende de actuele toestand van de woning. De vrijstelling gaat in op het moment van goedkeuring van de renovatienota door de administratie die de nota beoordeelt, uiterlijk 1 maand na indiening ervan tegen ontvangstbewijs. Uiterlijk 12 maanden na goedkeuring van de renovatienota moet de uitvoering of voortgang ervan worden aangetoond

aan de hand van facturen. Indien de administratie oordeelt dat er te weinig uitvoering aan de renovatienota werd gegeven, in vergelijking met de vooropgestelde werken en het goedgekeurd tijdschema, kan de vrijstelling alsnog worden ingetrokken en de belasting worden verschuldigd. Deze vrijstelling wordt verleend in schijven van 12 maanden, geldt maximaal voor 3 opeenvolgende aanslagjaren en is niet cumuleerbaar met de vrijstelling voor renovatie blijkens een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning.

8° het voorwerp uitmaakt van een compromis betreffende de overdracht van het zakelijk recht van de woning. De compromis dateert van vóór het moment waarop de woning aan de belasting onderhevig werd, zijnde de verjaardag van de inventarisatiedatum. Uiterlijk zes maanden na datum van de compromis dient de definitieve overdracht te worden aangetoond aan de hand van een authentieke akte. De vrijstelling geldt enkel voor de eerstvolgende heffing volgend op de datum van de compromis.

§3. De maximale periodes van vrijstelling per type vrijstelling zoals omschreven in artikel 5 §1. en 5 §2. worden verminderd met het aantal jaren waarin het pand reeds om dezelfde reden was vrijgesteld op basis van het gemeentelijk belastingreglement op leegstaande gebouwen en woningen, goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad van 20/12/2010, 19/12/2011, 17/12/2012, 19/12/2013, 17/09/2015, 17/12/2015 en 15/06/2017.

§4. Een woning of gebouw kan in één onafgebroken inventarisatieperiode maximum voor 5 belastingtijdperken van een vrijstelling genieten.

Artikel 6

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 7

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Indien de belastingschuldige wenst gehoord te worden dient dit uitdrukkelijk te worden vermeld in het bezwaarschrift. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 8

Deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Artikel 2

Het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen goedgekeurd in de gemeenteraad van 12 december 2019 wordt opgeheven.