



Aanwezig: Steven Michiels voorzitter
Karin Derua burgemeester
Michel Baert, Hans De Locht, Annick DeKeyser, Denis Bosny, Remi Serranne schepenen
Bert Meulemans, Maurice Vanmeerbeek, Audrey Bogaerts, Ann Sleyp, Ann Morissens, Hans Crol, Wouter Decat, Rodrigue Bijlsma, Sigrid Van Obbergen, Maria Luise Altmutter, Regina Wolfs, Willy Stroobants, Steven D'hont, Gert Verschueren raadsleden
Johan Smits algemeen directeur

Verontschuldigd: Steven Van Loock, Eddy Mortier raadsleden

23. Belasting op leegstand van woningen en gebouwen 2020-2025

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 170 § 4 van de grondwet waarin bepaald wordt dat geen last of belasting door de agglomeratie, de federatie van gemeenten en de gemeente kan worden ingevoerd dan door een belasting van hun raad;

Gelet op artikel 40 § 3 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen waarin bepaald wordt dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt, waaronder de gemeentelijke belasting- en retributiereglementen;

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 de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en zijn uitvoeringsbesluiten;

Gelet op artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid zoals gewijzigd door art. 46 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, in werking getreden op 23 december 2016;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 23 september 2019 met betrekking tot het inventarisatiereglement voor leegstaande woningen en gebouwen;

Gelet op de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en latere wijzigingen;
Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

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

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om op die manier een optimale benutting van het beschikbaar patrimonium binnen de gemeente te bekomen;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

BESLUIT: eenparig.

Artikel 1 – Belastbaar feit

§ 1. De gemeente Boortmeerbeek heft met ingang van 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025 een jaarlijkse belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 2. De gemeente Boortmeerbeek heeft een inventarisatiereglement op leegstaande woningen en gebouwen.

§ 3. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat een gebouw of een woning gedurende twaalf 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 twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2 - Belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum in het leegstandsregister. 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. Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld, dat wil zeggen dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

§ 3. Bij overdracht van het zakelijk recht, moet de overdrager de notaris en de verkrijger in kennis stellen van de opname van het pand in het leegstandsregister. Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen, en dit binnen één maand na het verlijden van deze akte. De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;
2. de kadastrale gegevens van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;

3. de identiteit, het (de) adres(sen), het eigendomsdeel en de aard van het zakelijk recht van de overdragende en verkrijgende zakelijk gerechtigde(n);
 4. de datum van de notariële akte, de naam en standplaats van de notaris
- Als de overdrager van het zakelijk recht nalaat deze kennisgeving te doen, wordt hij, in afwijking van §1 als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting na de overdracht.

Artikel 3 - Bedrag van de belasting

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

- 1.250,00 EUR voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning;

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

- 2.500,00 EUR voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning;

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

- 3.750,00 EUR voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning;

Als het gebouw of de woning een vierde en elke verdere termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het leegstandsregister is opgenomen, bedraagt de belasting:

- 6.000,00 EUR voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning;

Artikel 4 - Vrijstellingen

§ 1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending gericht aan het college van burgemeester en schepenen. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 (persoonsgebonden vrijstellingen) of §4 (objectgebonden vrijstellingen), dient hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan IGO DIV.

§ 2. De vrijstelling dient te worden aangevraagd voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na de opnamedatum. Een vrijstelling kan worden toegekend vanaf de datum van aanvraag, tenzij anders aangegeven. Eens de verjaardag van de opnamedatum is verlopen, kan IGO DIV overgaan tot het invorderen van de belasting.

In dit stadium kan voor de voorbije termijn geen vrijstelling meer worden aangevraagd, maar kan er enkel nog bezwaar worden ingediend overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 7.

§ 3. Van de belasting zijn vrijgesteld (persoonsgebonden vrijstellingen):

1. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar vanaf de opnamedatum, tenzij de gerechtelijke beslissing eerder wordt opgeheven;
2. de belastingplichtige die, met betrekking tot geen enkele andere woning dan de leegstaande woning een zakelijk recht heeft en minder dan twee jaar houder is van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt drie jaar volgend op de datum van de akte van overdracht van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet indien het gaat om overdrachten aan:
 - vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
 - vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
3. de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor 2 jaar volgend op datum van opname in de erkende ouderenvoorziening. Deze vrijstelling kan éénmalig worden verlengd met 12 maanden. Voor de verlenging van de vrijstelling doet de belastingplichtige opnieuw een aanvraag conform artikel 4 § 1-2;

4. de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf (minimum 1 jaar) werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Het bewijs van het langdurige verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor 2 jaar volgend op datum van opname in de psychiatrische instelling. Deze vrijstelling kan éénmalig worden verlengd met 12 maanden. Voor de verlening van de vrijstelling doet de belastingplichtige opnieuw een aanvraag conform artikel 4 § 1-2;

§ 4. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning (objectgebonden vrijstellingen):

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de leegstand hiervan het directe gevolg is;
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. vernield of zwaar beschadigd werd ten gevolge van een brand, ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
4. een beschermd monument is waarvoor een renovatiepremierdossier werd ingediend. Deze vrijstelling geldt vanaf het aanslagjaar waarin het dossier wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin het dossier wordt beëindigd;
5. gerenoveerd of gesloopt wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van 2 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Een verlenging van deze vrijstelling met een periode van 12 maanden is éénmaal mogelijk, mits indienen van een renovatiedossier zoals in 6° omschreven. De werkzaamheden moeten van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan genomen worden. Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde zakelijk gerechtigde voor eenzelfde woning of gebouw. De aanvrager geeft toelating om de woning of het gebouw en de geplande en uitgevoerde werken te controleren;
6. gerenoveerd wordt zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is vereist. In dit geval moet er een renovatiedossier worden voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:
 - a) een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b) een plan of tekening en enkele foto's van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
 - c) een overzicht van de niet stedenbouwkundig/omgevingsvergunningplichtige werken die worden uitgevoerd;
 - d) een raming van de kosten, vergezeld van offertes, facturen, bestekken van de uit te voeren en reeds uitgevoerde werken;
 - e) een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.
 - f) een akkoord van de mede-zakelijk gerechtigden (indien van toepassing) De werkzaamheden moeten van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan genomen worden. Het renovatiedossier wordt ingediend bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente. De belastingplichtigen worden er schriftelijk van verwittigd of het renovatiedossier volledig is bevonden en de vrijstelling toegekend wordt. De zakelijk gerechtigde geeft toestemming om de werken ter plaatse te controleren. Het college van burgemeester en schepenen kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om één jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode. Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op de startdatum van de werken en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens één jaar. Een eerste en tweede verlenging dient te worden aangevraagd voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.
7. wordt ingehuurd en gerenoveerd door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 18, § 2 van de Vlaamse Wooncode. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar, met mogelijkheid van verlenging met 2 jaar indien wordt aangetoond dat er hiertoe een

noodzaak bestaat op grond van hun specifieke doelstellingen, hun publiekrechtelijke aard, de beslissingsbevoegdheden van deze organen en/of indien de woning of het gebouw deel uitmaakt van een project dat werd aangemeld bij de VMSW en dat besproken werd tijdens een bijeenkomst van het

lokaal woonoverleg van de gemeente;

8. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode en waarvoor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden gestart zijn.

9. het voorwerp uitmaakt van een contract van huurcompensatie dat door de zakelijk gerechtigde(n) werd afgesloten met een erkend sociaal verhuurkantoor in de loop van het aanslagjaar. Daarmee stelt de belastingplichtige de woning ter beschikking van een specifieke doelgroep die een woning kan huren van een Sociaal Verhuurkantoor. Zo draagt hij bij tot de realisatie van een bijkomend betaalbaar woonaanbod voor de doelgroep;

§ 5. De belastingplichtige kan terzelfdertijd slechts eenmaal voor één enkele woning één van de in artikel 4, §3 van dit reglement vermelde vrijstellingen aanvragen;

§ 6. Uitsluitend de onder artikel 4 § 3 en § 4 genoemde vrijstellingen, worden toegepast;

§ 7. De onder §3 en §4 genoemde vrijstellingen hebben geen invloed op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: de anciënniteit van opname blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal worden berekend op basis van de opnamedatum;

§ 8. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn en er aan één van de zakelijk gerechtigden een vrijstelling wordt verleend, geldt de vrijstelling voor alle zakelijk gerechtigden, zelfs al hebben deze anderen hiertoe geen aanvraag ingediend;

§ 9. Vrijstellingen die binnen een kader van een vorig reglement werden toegekend, blijven geldig. De belastingplichtige die namens een vorig gemeentelijk belastingreglement geen vrijstelling kon aanvragen, maar die wel voldoet aan de voorwaarden van dit reglement, kan alsnog een vrijstelling aanvragen.

Artikel 5 - Invordering

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen en dit ten laatste op 30 juni van het jaar volgend op het jaar waarvoor de belasting verschuldigd is.

Artikel 6 - Betaling

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

Artikel 7 - Bezwaar

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

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

Het bezwaarschrift kan via een duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

Het bezwaarschrift moet, 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 ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 8 - Intrekking voorgaande belastingreglementen

Alle voorgaande belastingreglementen met hetzelfde onderwerp worden opgeheven.

Artikel 9 - Slotvermelding

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 ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Aldus gedaan in zitting datum als boven

De algemeen directeur
get. Johan Smits

De voorzitter
get. Steven Michiels

Voor eensluidend uittreksel:
Boortmeerbeek, 19 december 2019

De algemeen directeur

*Ingevolge delegatiebesluit van 28 januari
2019*

De burgemeester



Johan Smits

Karin Derua