



**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD
ZITTING VAN 17 december 2019**

Aanwezig:

Jean-Pierre Taverniers, Burgemeester-Voorzitter,
M. Lefevre, H. Decoster, T. Groeseneken, F. Havet, Schepenen
H. Princen, L. Dotremont, L. Buccauw, E. Janssens, L. Fuchs, J. Verbaeten, L. Minnot,
M. Matthijs, Ph. Collaers, Ch. Scheepmans, E. Ylen, S. Puttemans, Raadsleden.
Bart Hendrix, algemeen directeur.

12. Gemeentelijke fiscaliteit : goedkeuring belastingreglement op de leegstand van gebouwen en/of woningen

DE RAAD

Gelet op artikel 170, §4, van de Grondwet;

Gelet op de desbetreffende artikelen van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

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 16 november 2018 houdende subsidiering van intergemeentelijk 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 gemeenteraadsbesluit van 08 april 2008 tot oprichting van intergemeentelijke vereniging – Lokaal Woonbeleid;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 09 februari 2010: Bevoegdheidsoverdracht voor de opmaak en opbouw van een leegstandsregister en onderzoek, controle en vaststelling van leegstand;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 09 februari 2010: Reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 09 februari 2010 en 20 april 2010: Reglement gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2013: Goedkeuring verlenging belastingreglement op de leegstand van gebouwen en/of woningen;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 11 juni 2013 tot wijziging statuten interlokale vereniging Beter Wonen aan de Gete;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 21 februari 2017: Goedkeuring inventarisatie van leegstaande gebouwen en/of woningen;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 21 februari 2017: belastingreglement op de leegstand van gebouwen en/of woningen

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 het bestaande belastingreglement op de leegstand van woningen en/of gebouwen dient aangepast te worden;

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 dat leegstaande gebouwen en/of woningen in halfopen en gesloten bewoning meer overlast bezorgen voor naastliggende burens dan vrijstaande woningen en bijgevolg hogere heffing rechtvaardigen om deze gebouwen en/of woningen te activeren;

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;

Overwegende dat dit reglement in werking treedt op 01 januari 2020;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Na beraadslaging,

BESLUIT:

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 die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen

3° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

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° **kamer**: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

6° **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, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, 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 sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

7° **leegstaande woning**: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

8° **leegstandsregister**: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

9° **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;

10° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

11° **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;

12° **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);

13° **zakelijk gerechtigde**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

Artikel 2. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§ 1. Er wordt met ingang van 01 januari 2020 voor een termijn die eindigt op 31 december 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

§ 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 gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 3. Belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde zoals gedefinieerd in het decreet grond- en pandenbeleid artikel 1.2 betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, na het verlijden van de notariële akte en vóór de eerstvolgende verjaring van de opname van het goed in het gemeentelijk leegstandsregister. 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 §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting, die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4. Tarief van de belasting

Aard	1^{ste} jaar	2^{de} jaar	3^{de} jaar	4^{de} jaar	5^{de} jaar
Open bebouwing	€ 1 300	€ 1 950	€ 2 925	€ 4 387,5	€ 6.581,25
Halfopen of gesloten bebouwing	€ 1 500	€ 2 250	€ 3 375	€ 5 062,5	€ 7.593,75
Appartement	€ 400	€ 600	€ 900	€ 1 350	€ 2025

De belasting wordt maximaal 4 keer vermeerderd door het heffingsbedrag van de laatste heffing te vermenigvuldigen met 1,5 per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat.

De belasting is verschuldigd per periode van 12 maanden dat een woning of gebouw op de inventaris is opgenomen.

Het geheel aantal termijnen van 12 maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat vervalt bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 5. Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling betekent dat deze periode, de termijn van vrijstelling, niet in rekening wordt gebracht voor het aantal termijnen van 12 maanden dat gehanteerd

wordt voor de berekening van de vermeerdering per bijkomende periode van 12 maanden dat het gebouw of de woning leeg staat.

§2 De aanvraag tot vrijstelling moet door de houder van het zakelijk recht minstens 14 kalenderdagen voor de verjaardag van de registratiedatum schriftelijk ingediend zijn bij de administratie via het ingevulde modelformulier 'aanvraag vrijstelling', samen met de nodige bewijsstukken. De poststempel geldt als bewijs. Indien een aanvraag tot vrijstelling te laat wordt ingediend, zal de vrijstelling pas later beginnen lopen en zal voor de eerstvolgende belasting geen vrijstelling van toepassing zijn.

§ 3. Van de leegstandsheffing kunnen vrijgesteld worden:

1° de belastingplichtige die, als laatste bewoner de woning als hoofdverblijfplaats gebruikte, en in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling; deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden;

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden;

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 heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

§ 2. Een vrijstelling kan worden 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° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument; deze vrijstelling kan maximaal tien keer verleend worden;

4° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

5° 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 kan maximaal twee keer verleend worden in de twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik en niet geldt als de oorzaak van de het strafrechtelijk onderzoek bij de zakelijk gerechtigde / heffingsplichtige zelf ligt;

6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning / melding voor bouw- of verbouwingswerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning / melding;

7° waarvoor een aanvraag tot omgevingsvergunning is ingediend, met dien verstande dat de vrijstelling geldt vanaf het moment dat de aanvraag is ingediend en dat de vrijstelling komt te vervallen bij weigering van de omgevingsvergunning.

8° gerenoveerd wordt en er voor de renovatiewerken geen omgevingsvergunning nodig is op voorwaarde dat er een renovatienota wordt ingediend. De renovatienota moet bestaan uit 1) een overzicht van welke niet stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd 2) een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd 3) een kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden; deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden;

9° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;

10° 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.

11° indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak (overmacht) die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend. Deze vrijstelling kan maximaal één keer verleend worden.

§ 4. Indien er meerdere houders van een zakelijk recht zijn van een woning of gebouw en aan één van de houders van het zakelijk recht wordt een vrijstelling toegekend, geldt de vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht.

§5. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomst de procedure, vermeld in artikel 8.

Artikel 6. Inkohiering

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 tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

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

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 9

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,


Bart HENDRIX
Algemeen directeur




Jean-Pierre TAVERNIERS
Burgemeester-voorzitter