

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 16 december 2020

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

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Reglement 'heffing op leegstaande gebouwen en woningen 2021-2025'

De gemeenteraad,

Aanleiding en doel

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (huidig recht) en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (toekomstig recht, in voege vanaf 1 januari 2021) stellen de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Op basis van het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009 (huidig recht) en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (toekomstig recht, in voege vanaf 1 januari 2021) kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

In zitting van 26/06/2019 besliste de gemeenteraad om deel uit te maken van de Interlokale Vereniging "Woonwinkel Pajottenland", werd het subsidiedossier goedgekeurd en werden ook de nieuwe statuten van deze nieuwe interlokale vereniging, dewelke inwerking zijn getreden op 1 januari 2020, goedgekeurd.

In zitting van 18/12/2019 heeft de gemeenteraad het intergemeentelijk reglement leegstaande woningen en gebouwen goedgekeurd. De gemeente heeft, conform artikel 2.2.6., § 1, tweede lid van het Grond- en Pandendecreet (nieuw artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in voege vanaf 1 januari 2021), het beheer en de actualisering van het leegstandsregister overgedragen aan Woonwinkel Pajottenland. Dit reglement wordt eveneens in huidige zitting aangepast.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt omdat leegstand enerzijds leidt tot verloedering wat extra taken en dus ook kosten voor het bestuur met zich meebrengt en anderzijds nefast is voor de sociale cohesie van de gemeente. Het bestuur wenst de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente dan ook te voorkomen en te bestrijden.

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

Om te voldoen aan een goed activatiebeleid dient het basistarief te worden aangepast naar een minimum van 1.300,00 euro. Dit om in lijn te liggen met de gemiddelden (gemiddelde Vlaanderen: 1.424,00 euro, gemiddelde Vlaams-Brabant: 1.294,00 euro, gemiddelde vergelijkbare gemeenten: 1.324,00 euro). De jaarlijkse verhoging dient te worden opgetrokken naar 1.000,00 euro. De maximale heffing dient minstens 4.000,00 euro te bedragen.

De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij het beleid van de gemeente.

Bevoegdheid

Artikelen 40 en 41, tweede lid, 14°, 285-287 en 330 decreet lokaal bestuur

Juridische gronden

De grondwet, in het bijzonder artikel 173.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals nadien gewijzigd.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6, zoals nadien gewijzigd, hierna 'het Grond- en Pandendecreet' genoemd.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, zoals nadien gewijzigd, hierna 'de Vlaamse Wooncode' genoemd.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 (in voege vanaf 1 januari 2021), ingevoerd ingevolge Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid.

Advies en motivering

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

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeenteraad keurt het reglement 'heffing op leegstaande gebouwen en woningen 2021-2025' goed volgens de hierna vermelde tekst.

Artikel 2: Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

Reglement 'heffing op leegstaande gebouwen en woningen 2021-2025'

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

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

2° bezwaarinstantie: 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° 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 6 van het decreet van 25 april 2014. 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.

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 Artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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 al dan niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een 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-zakelijk gerechtigden.

Artikel 2. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen:

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf 1 januari volgend op het jaar waarin de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft telkens op 1 januari volgend op het jaar waarin de woning of het gebouw gedurende een nieuwe termijn van twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister de belasting verschuldigd.

Bij schrapping uit het register zal het gebouw of de woning niet meer worden belast voor het jaar dat de schrapping gerealiseerd werd. Ingeval van sloop van het gebouw of de woning dragen de zakelijk gerechtigden de verantwoordelijkheid om de uitvoering van de sloop te melden en bijgevolg de schrapping van het pand uit het register aan te vragen.

Artikel 3. Belastingplichtige:

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

§2. Ingeval er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van zakelijk rechten stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger 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.

Ook de overdrager van de zakelijke rechten is ertoe gehouden om binnen dezelfde termijn de administratie op de hoogte te brengen van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde, bij gebreke waaraan hij hoofdelijk gehouden blijft tot betaling van de heffing.

Artikel 4. Tarief van de belasting:

De belasting bedraagt 1.300,- euro voor een leegstaande woning en 1.300,- euro voor een leegstaand gebouw.

De belasting wordt vermeerderd met 1.000,- euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat opgenomen.

De maximaalslag per woning of gebouw bedraagt 4.000,- euro.

Artikel 5. Vrijstellingen:

§1. De zakelijk gerechtigde kan een vrijstelling van de belasting aanvragen via beveiligde zending of duurzame drager. De aanvraag moet ingediend worden bij de administratie, die elke aanvraag op haar gegrondheid onderzoekt en nadien voorlegt aan het college van burgemeester en schepenen. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen. Een vrijstelling kan niet worden verlengd tenzij uitdrukkelijk vermeld in het reglement. Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak over de aanvraag binnen een termijn van 60 kalenderdagen die een aanvang neemt de dag na ontvangst van het verzoek door de administratie. Het college van burgemeester en schepenen brengt de zakelijk gerechtigde(n) en in voorkomend geval, diens vertegenwoordiger, op de hoogte van haar uitspraak via beveiligde zending. Een afschrift van de beslissing wordt bezorgd aan de administratie.

Als de uitspraak vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot vrijstelling of verlenging ervan geacht te zijn ingewilligd.

§2. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing.

De vrijstelling vangt aan op datum van de gerechtelijke beslissing en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan meermaals worden aangevraagd of worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

2° 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 één jaar met ingang de datum van verkrijging van het zakelijk recht (datum notariële akte) verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van één jaar bereikt wordt.

§3. 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° Vernield werd ten gevolge van een plotse ramp.

De vrijstelling geldt vanaf de aangetoonde datum van vernieling en voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan twee maal worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar. Bij de aanvraag tot hernieuwing zal de onbewoonbaarheid of onbruikbaarheid moeten aangetoond worden aan de hand van een verslag opgemaakt door een technische controleur van de administratie.

3° 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.

De vrijstelling vangt aan op de datum van de gerechtelijke beslissing tot verzegeling of waarbij de expertise werd bevolen en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan meermaals aangevraagd of worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

4° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden.

De vrijstelling vangt aan op de datum van het uitvoerbaar worden van de vergunning en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar wordt bereikt. Deze vrijstelling kan twee maal worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

5° gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning, met dien verstande dat de werken niet vergunningsplichtig zijn en er een renovatienota wordt ingediend.

De vrijstelling vangt aan op de aangetoonde datum van de aanvang van de renovatiewerken en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar wordt bereikt. Deze vrijstelling kan twee maal worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar. Bij de aanvraag tot hernieuwing zal de onbewoonbaarheid of onbruikbaarheid moeten aangetoond worden aan de hand van een verslag opgemaakt door een technische controleur van de administratie.

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, zoals later gewijzigd, is van toepassing. Het betreft een kohierbelasting.

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, zoals later gewijzigd, is van toepassing.

Artikel 8. Bezwaar:

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en haar latere wijzigingen.

Bezwaarschriften kunnen via een duurzame drager worden ingediend.

Artikel 9. Toepasselijke regelgeving:

De regelgeving opgenomen in het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008, zoals later gewijzigd, is van toepassing. Het invorderingsdecreet werd intussen gewijzigd door het programmadecreet van 20/12/2019 en trad in werking op 01/01/2020.

Artikel 10. Slotbepalingen:

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de uitvoering van deze beslissing.

§ 2. Dit reglement wordt, bij toepassing van artikel 285 e.v. van het Decreet Lokaal Bestuur, bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de gemeentelijke website bekendgemaakt wordt.

§3. Dit reglement gaat in voege vanaf 1 januari 2021.

Gepubliceerd op de website d.d. 17 december 2020.

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