

**UITTREKSEL uit de notulen van de gemeenteraad
van dinsdag 21 november 2023**

Voor éénsluitend afschrift,
LINT, 22 november 2023

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De voorzitter,
Rudy Verhoeven

Aanwezig:

Rudy Verhoeven, voorzitter
Stanny Tuyteleers, Annemie Janssens, Hans Devriese, Schepenen
Johan Verreyt, Jo Genbrugge, Geert Verhulst, Hans Verreyt,
Raadsleden
Caroline Van der Heyden, schepen
Karolien Aerts, Luc Van Geyte, Georges Nagels, Rina Cox, Rozemarijn
Van Cauteren, Ilse Todts, Michel De Prins, Koen Bracke, Raadsleden
Karen Van Looveren, algemeen directeur

Verontschuldigd: Sofie Van Wesemael, Bert Everaert, Raadsleden

In openbare zitting

**AANPASSING BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN
GEBOUWEN 2024-2025**

Voorgeschiedenis

Gemeenteraadsbesluit 27 juni 2017: reglement op heffing leegstaande gebouwen en/of woningen.

Gemeenteraadsbesluit 25 juni 2019: instap in IVWL voor 2020-2025.

Gemeenteraadsbesluit 17 december 2019: vaststelling belasting op leegstaande woningen en gebouwen voor de dienstjaren 2020-2025.

Gemeenteraadsbesluit van 27 oktober 2020: aanpassing artikel 5 vrijstelling.

Gemeenteraadsbesluit van 15 december 2020: aanpassing reglement op heffing leegstaande gebouwen en/of woningen.

Feiten, context en argumentatie

Gelet op de financiële toestand van de gemeente

Sinds het aanslagjaar 2010 heft het Vlaamse Gewest geen eigen heffing op leegstand, vervolgens werd met ingang van aanslagjaar 2017 een strategisch kader met hoofdlijnen opgelegd. Hierdoor krijgt een gemeente een grote autonomie om een eigen beleid te voeren, zowel bij de opmaak van een leegstandsregister als bij de invoering van een gemeentelijke heffing op leegstaande woningen en gebouwen.

De langdurige leegstand van gebouwen en woningen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen kan er toe leiden dat woningen verwaarloosd geraken, woonbuurten verloederen en woningen of gebouwen - hoewel de behoefte groot is - onbenut blijven. Hierdoor is er de noodzaak om de verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden.

Leegstaande woningen en gebouwen hebben eveneens een negatieve impact op het straatbeeld en het veiligheidsgevoel.

De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal pas effect hebben als de opname in een leegstandsregister ook daadwerkelijk belast wordt.

De vrijstellingen van belasting in dit reglement zijn opgenomen omdat die het best aansluiten bij de noden van de inwoners en het beleid van de gemeente.

Juridische grond

Artikel 170 §4 van de Grondwet.

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Decreet van 30 mei 2008: de vestiging, de invoering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Decreet van 27 maart 2009: grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd bij latere besluiten en hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd.

Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 15 september 2017 houdende de wijziging en de opheffing van diverse besluiten over wonen, wat betreft leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaar-verklaring en de technische normen voor sociale woningbouw.

De gecoördineerde omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019: de gemeentefiscaliteit.

Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 11 september 2020.

Vlaamse Codex Wonen 1 januari 2021: De Vlaamse Wooncode wordt omgedoopt tot de Vlaamse Codex Wonen.

Financiële weerslag

De inkomsten van deze belastingen worden geboekt op de registratiesleutel 0020 ARK 73740000.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel

Het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 15 december 2020, wordt opgeheven en vervangen door onderstaand belastingreglement.

BELASTINGSREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 1

Met ingang van 1 januari 2024 en eindigend op 31 december 2025 wordt een gemeentebelasting gevestigd op leegstaande gebouwen en/of woningen.

Artikel 2

Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:

1° Administratie: De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer, de opmaak, de opbouw en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a. een aangetekend schrijven

b. een afgifte tegen ontvangstbewijs (analoog of digitaal)

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° Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven.

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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

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 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 slopen 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 als vermeld in de Vlaamse Codex Wonen 2021.

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 voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

10° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

11° Woning: Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

12° 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

13° omgevingsvergunning: de schriftelijke beslissing van de vergunningverlenende overheid houdende toelating voor een vergunningsplichtig project. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vervangt daarbij de vroegere stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 3

Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§ 1. Er wordt voor de jaren 2024 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 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, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 4

Belastingsplichtige

§ 1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

§ 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 per beveiligd 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 als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 5

Tarief van de heffing

§1. De belasting bedraagt:

- € 2.000 voor een woning
- € 2.000 voor een gebouw

§2. Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op een register staat bedraagt de belasting:

- € 4.000 voor een woning
- € 4.000 voor een gebouw

§3. Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op een register staat bedraagt de belasting:

- € 6.000 voor een woning

- € 6.000 voor een gebouw

§4. Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op een register staat bedraagt de belasting:

- € 8.000 voor een woning

- € 8.000 voor een gebouw

§5. Indien het gebouw of de woning een vijfde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden op een register staat bedraagt de belasting:

- € 10.000 voor een woning

- € 10.000 voor een gebouw

§6. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw onafgebroken in het leegstandsregister is opgenomen, wordt in geval van overdracht opnieuw herleid tot het basisbedrag vermeld in §1, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

Artikel 6

Vrijstellingen.

§1. Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden bij de administratie via het daartoe bestemde aanvraagformulier. De aanvraag voor een vrijstelling van de heffing moet worden ingediend via beveiligde zending uiterlijk 30 dagen na kennisgeving van de opname op het kohier. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in art. 6 §2 dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

Bij de vrijstellingen die voor meerdere jaren worden toegekend, dient de zakelijk gerechtigde jaarlijks het gevraagde bewijsstuk te bezorgen voor het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum. Indien dit niet tijdig wordt bezorgd, kan de vrijstelling ingetrokken worden.

§2. Van de leegstandsheffing kunnen vrijgesteld worden:

1° De belastingplichtige die in een erkende zorginstelling verblijft, voor een periode van maximum twee jaar en waarvan de woning de enige woning in bezit is.

2° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor een periode van maximum twee jaar.

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.

4° De woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning is aangeduid als te onteigenen goed. De vrijstelling loopt vanaf de datum van betekening van het onteigeningsplan tot de datum van effectieve onteigening.

5° De woning of het gebouw zit in onvrijwillige onverdeeldheid (vb. nalatenschap, familietwist). Deze vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd en geldt voor maximum twee jaar.

6° de woning of het gebouw, krachtens decreet, beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht en waarvoor een restauratiepremie dossier bij de bevoegde overheid is ingediend en ontvankelijk verklaard. Deze vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd en geldt tot drie jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremie dossier.

7° De woning of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar.

8° De woning of het gebouw 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. Bij deze aanvraag moeten stukken zijn gevoegd op basis waarvan de stand van zaken van het strafrechtelijk onderzoek of de gerechtelijke procedure kan worden afgeleid.

9° De woning of het gebouw gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen 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 vergunning.

10° De woning of het gebouw gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning, mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier (timing, aard werken, kostprijs) aantoont dat het een totale verbouwing betreft en waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen. De werken worden jaarlijks aangetoond aan de hand van foto's en bijgevoegde facturen. De vrijstelling geldt voor een periode van maximum drie jaar.

11° De woning of het gebouw eigendom is van: een erkende sociale woonmaatschappij voor een periode van maximum twee jaar, op voorwaarde dat ze aantonen dat ze een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woningen hebben ingediend bij de VMSW. De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de bewijsstukken van het renovatiedossier op de administratie.

Artikel 7

Inkohiering.

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 8

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Het reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 §1 1° van het decreet over het lokaal bestuur.

Namens

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De voorzitter,
Rudy Verhoeven