

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 19 DECEMBER 2019

Aanwezig: Desloovere Koen, Voorzitter;
Vander Meeren Luc, Burgemeester;
Nachtegaele Veerle, Van Tieghem Maarten, Van den Dorpe Isabelle en Fonteyne Kurt, Schepenen;
Dhondt Willy, Van Der Straeten Nicole, Van Driessche Gert, Van Cauwenberghe Olivier, Steenmans Marcel, Van De Populiere Marleen, Maes Rosette, De Donder Sven, De Wulf Nico en Baert Leen, Raadsleden;
Buysschaert An, Algemeen Directeur.

Verontschuldigd: Vermeulen Sandy, raadslid.

DAGORDE: Algemene financiering. Gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen. Aanslagjaren 2020 tot en met 2025.

De Gemeenteraad,

In openbare zitting vergaderd;

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 dd. 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij de decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna Kamerdecreet genoemd;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009 en 9 juli 2010, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;

Gelet op artikel 3.2.17 van dit decreet dat stelt dat gemeenteraden gemachtigd zijn tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister met het oog op het voorkomen en bestrijden van leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;

Overwegend dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Gelet op het voorstel om de belasting op de leegstand van gebouwen en woningen te vestigen voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025, zodat de termijn van de vestiging samenvalt met het meerjarenplan 2020-2025 van de gemeente;

Na beraadslaging;

BESLUIT: met 15 stemmen vóór (Open VLD, N-VA, CD&V, Sp.a/onafhankelijk) bij 1 onthouding (onafhankelijk).

1. Definitie

Art.1. De definitie van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid zijn van toepassing, evenals de andere definitie uit artikel 1.2 van voornoemd decreet.

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

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden.

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

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met :

- hetzij de woonfunctie;
- hetzij elke andere door de Vlaamse regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

Een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig art. 2.2.6 § 2, eerste lid, respectievelijk § 3 van het decreet grond- en pandenbeleid.

2. Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Art.2. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister.

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

Art.3. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is jaarlijks verschuldigd per 1 januari van het jaar volgend op de opname in het leegstandsregister.

Art.4. De belasting inzake het leegstaand gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt, is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de opstal, van de erfpacht of van het vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval er meerdere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Art.5. Per aanslagjaar bedraagt de belasting

- 1.250,00 euro voor een volledig gebouw of woonhuis;
- 500,00 euro voor elke overige woongelegenheden.

Art.6. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld :

- 1° de belastingplichtige die sedert het verlaten van zijn in het leegstandsregister opgenomen woning in een erkende ouderenvoorziening verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van opname. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft;
- 2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf wordt opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van opname. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft;
- 3° de belastingplichtige die sinds minder dan drie jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de twee heffingsjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;
- 4° de belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van een gebouw of een woning waarvoor er vóór 1 januari van het aanslagjaar een inschrijving in het bevolkingsregister plaatsvond.

In afwijking van het decreet van 27 maart 2009 inzake het grond- en pandenbeleid worden enkel de in het gemeentelijk reglement opgesomde vrijstellingen toegepast.

Art.7. 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° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning 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;
- 4° 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;
- 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 slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
- 6° gerenoveerd wordt. De vrijstelling wordt verleend als
 - het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn en waarvoor een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning kan worden

voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

- het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen en een renovatienota wordt voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar vanaf de datum van de afgifte van de renovatienota en maar éénmalig aan dezelfde zakelijk gerechtigde kan worden toegekend; onder renovatienota wordt verstaan: een gedateerde en ondertekende nota die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens zijn opgenomen:
 - een overzicht van de voorgenomen werken;
 - een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximum twee jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;

7° 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;

8° 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.

In afwijking van het decreet van 27 maart 2009 inzake het grond- en pandenbeleid worden enkel de in het gemeentelijk reglement opgesomde vrijstellingen toegepast.

Art.8. De belasting wordt ingevorderd bij wijze van inkohiering. Het kohier wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen. Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs overgezonden aan de met invordering belaste financieel directeur die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten.

Art.9. De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na verzending van het aanslagbiljet. Bij het aanslagbiljet wordt een beknopte samenvatting gevoegd van het reglement krachtens hetwelk de belasting verschuldigd is.

Art.10. Bij niet betaling binnen de termijn van twee maanden na verzending van het aanslagbiljet stuurt de financiële dienst een 1ste herinnering, 'aanmaning' genoemd, waarbij een bijkomende betaaltermijn van 15 dagen wordt toegekend vanaf de dag volgende op de 1ste herinneringsdatum.

Art.11. Indien binnen de bijkomende betaaltermijn van 15 dagen na de 1ste herinnering niet betaald wordt, verstuurt de financiële dienst een 2de herinnering, 'laatste waarschuwing' genoemd. Hierbij wordt een 2de bijkomende betaaltermijn van 15 dagen toegekend vanaf de dag volgend op de 2de herinneringsdatum. Deze 2de herinnering vermeldt tevens dat, bij niet betaling binnen de gestelde termijn, via een gerechtsdeurwaarder een dwangbevel zal betekend worden en de kosten hiervoor ten laste zijn van de schuldenaar. Deze 2de herinnering wordt verstuurd via aangetekende zending. De administratiekost voor deze aangetekende 'laatste waarschuwing' wordt vastgesteld op 15,00 euro en wordt samen met de openstaande belasting ingevorderd.

Art.12. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.
Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.
De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

- Art.13. Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, gewijzigd bij de decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 (aanslagtermijnen), 7 tot en met 9bis (rechtsmiddelen ; invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest ; rechten en voorrechten van de schatkist ; strafbepalingen) van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing, voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.
- Art.14. Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt op de gemeentelijke website, overeenkomstig artikel 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.
- Art.15. Overeenkomstig artikel 288 van het Decreet Lokaal Bestuur wordt deze bekendmaking met de datum ervan aangetekend in het speciaal daartoe bestemde register.
- Art.16. Afschrift van deze beslissing wordt digitaal doorgezonden naar het Agentschap voor Binnenlands Bestuur, overeenkomstig de artikelen 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse regering houdende de vaststelling van de wijze van communicatie in het kader van het bestuurlijk toezicht op de lokale overheid, de provincieoverheid en de intergemeentelijke overheid.

Namens de Gemeenteraad,

De Algemeen Directeur,
get. Buyschaert An.

De Voorzitter,
get. Desloovere Koen.

Voor eensluidend afschrift,

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter,



Buysschaert An.



Desloovere Koen.