

omschrijving	Vaststelling van een heffing op leegstand van woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025
vaststelling	GR 23.12.2019
bekendmaking	31.12.2019
inwerkingtreding	01.01.2020
einddatum	31.12.2025

De Raad, vergaderd in openbare zitting,

• Bevoegdheid

Artikel 40 en 41 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

• Feiten en context

De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van rendabele belastingen. Tevens moet de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente voorkomen en bestreden worden om verloedering van het straatbeeld tegen te gaan. Daartoe werd door de gemeenteraad een reglement op de opmaak en het actueel houden van het leegstandsregister vastgesteld en is het wenselijk een belasting te heffen op de leegstand van woningen en gebouwen.

• Juridische gronden

Artikel 41, 162 en 170§4 van de Grondwet.

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure voor provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 vanwege de Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding betreffende de gemeentefiscaliteit.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna decreet grond- en pandenbeleid genoemd.

Het besluit van 10 juli 2009 van de Vlaamse Regering 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.

Het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, hierna ‘integratiedecreet woonkwaliteitsbewaking’ genoemd. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

• Verwijzingsdocumenten

-

Besluit

Artikel 1

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen gelegen op het grondgebied van de gemeente die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

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

§2. De belasting is verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de 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, vanaf de datum van de eerste verjaardag van de opname in het leegstandsregister (datum administratieve akte).

§3 De begrippen woning, gebouw, leegstaande woning, leegstaand gebouw, leegstandsregister en inventarisatiedatum worden gedefinieerd in hoofdstuk 1 van de gemeenteraadsbeslissing van 30 december 2013 houdende de goedkeuring van het reglement betreffende de opmaak en het actueel houden van het leegstandsregister.

Artikel 2

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht 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 het zakelijk recht van opstal, erfpacht of 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. Ingeval van overdracht onder levenden stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuw zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie, binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte, in kennis van de overdracht, de datum ervan en de nieuwe identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving kan de overdrager van het zakelijk recht, in afwijking van §1, hoofdelijk aansprakelijk gesteld worden voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 3

§1. Het bedrag van de belasting bedraagt:

- 1.200 EUR voor een volledig gebouw of woongelegenheid
- 120 EUR voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het integratiedecreet woonkwaliteitsbewaking
- 400 EUR voor elk overig gebouw of woning.

§2. Bij elke bijkomende termijn van 12 maanden, gedurende dewelke het gebouw of de woning opgenomen is in het leegstandsregister, wordt de heffing als volgt vermenigvuldigd:

- 1 ^{ste} bijkomende periode van 12 maanden:	heffingsbedrag + 20% (1.440,00 EUR)
---	-------------------------------------

- 2 ^{de} bijkomende periode van 12 maanden:	heffingsbedrag voorgaande periode + 20% (1.728,00 EUR)
- 3 ^{de} bijkomende periode van 12 maanden:	heffingsbedrag voorgaande periode + 20% (2.073,60 EUR)
- vanaf de 4 ^{de} bijkomende periode van 12 maanden:	heffingsbedrag voorgaande periode + 20% (2.488,32 EUR).

Artikel 4

§1. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van drie jaar, volgend op de datum van het begin van het verblijf of de opname.

Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening of de instelling moet worden voorgelegd. Enkel een erkend Rust- en Verzorgingstehuis (RVT) of Woonzorgcentrum (WZC) wordt als erkende ouderenvoorziening beschouwd; alle andere woonvormen zijn uitgesloten van deze vrijstelling (serviceflat, ADL-woning, ...).

2° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie jaar, volgend op de datum waarop de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing.

3° De belastingplichtige (natuurlijke en rechtspersonen), wanneer zij geen andere onroerende goederen in volle eigendom hebben, voor de woning en/of het gebouw dat zij, op het ogenblik van de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, minder dan drie jaar in eigendom hebben. Het bewijs van enige eigendom wordt geleverd aan de hand van een attest afgeleverd door het kantoor der Registratie en Domeinen van zijn woongebied.

4° De belastingplichtige (natuurlijke en rechtspersonen), wanneer zij meerdere onroerende goederen in volle eigendom hebben, voor de woning en/of het gebouw dat zij, op het ogenblik van de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, minder dan twee jaar in eigendom hebben.

§2. 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° Ten gevolge van een plotse ramp, buitengewone schade of overmacht, onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, niet bewoond of gebruikt kan worden. Deze vrijstelling geldt slechts indien deze toestand, op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, niet langer dan drie jaar terug ontstaan is.

4° Onmogelijk daadwerkelijk kan gebruikt worden, omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een

gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

5° Gerenoveerd wordt blijkens een melding of een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bouwwerken.

Indien de datum van aanvang van de werken niet gemeld werd bij de gemeentelijke administratie, geldt een vrijstelling van drie jaar vanaf de datum van het uitvoerbaar worden van de vergunning of de aktenaam van de vrijstelling.

Voor geklasseerde woningen en gebouwen wordt een vrijstelling toegekend van zeven jaar vanaf de aanvangsdatum van de bouwwerken.

Indien de datum van aanvang van de werken niet gemeld werd bij de gemeentelijke administratie, geldt een vrijstelling van zeven jaar vanaf de datum van het uitvoerbaar worden van de vergunning of de aktenaam van de vrijstelling.

6° Gerenoveerd wordt blijkens niet-vergunningsplichtige handelingen, op voorwaarde dat een renovatienota voorgelegd wordt. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van drie jaar.

Een renovatienota is een gedateerde en ondertekende nota die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken
- een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt
- foto's van de te renoveren delen van het pand.

De opgesomde vrijstellingen in punt 5° en 6° kunnen niet achtereenvolgens worden verkregen.

7° Krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten is beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling van het restauratiepremierdossier.

8° Voorwerp is van een zakelijk recht van:

1. een sociale huisvestingsmaatschappij, die door de VMSW erkend is
2. een andere sociale woonorganisatie
3. een autonoom gemeentebedrijf
4. de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke samenwerking.

§3. Uitsluitend de vrijstellingen zoals bepaald in artikel 4 zijn van toepassing. Er kan geen vrijstelling bekomen worden omwille van onverdeeldheid of hangende gerechtelijke procedure. Wanneer voor een woning of gebouw een vrijstelling geldt, dan blijft deze opgenomen in het leegstandsregister. Om een woning of gebouw te laten schrappen uit de leegstandsinventaris wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van het reglement op het reglement op de opmaak en het actueel houden van het leegstandsregister, goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 december 2013.

§4. Indien op het einde van de vrijstellingsperiode de woning of het gebouw niet uit de inventaris is geschrapt, wordt het heffingsbedrag hernomen op de begonnen schijf van de periode vóór de schorsing.

§5. De gemeente heeft steeds het recht om tijdens de vrijstellingsperiode te controleren of aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan.

Als blijkt dat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan de gemeente de vrijstelling ambtshalve ongedaan maken. De zakelijk gerechtigden zullen van deze beslissing per beveiligde zending op de hoogte worden gesteld. Bij de berekening van de daaropvolgende heffingen, worden de perioden van vrijstelling ook meegerekend.

Artikel 5

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 6

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

Artikel 7

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 8

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 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 9:

Overgangsregeling voor woningen en gebouwen die, sinds de invoering van het reglement op het leegstandsregister in 2010, opgenomen staan in de leegstandsinventaris:

De woningen en gebouwen die reeds opgenomen werden in het gemeentelijk leegstandsregister, worden vanaf het aanslagjaar 2014 belast. Daarbij wordt als volgt te werk gegaan:

- a) de zakelijk gerechtigden van deze woningen en gebouwen worden in de maand januari 2014 per aangetekend schrijven ingelicht van de goedkeuring en het in voege treden van het heffingsreglement

- b) de zakelijk gerechtigden dienen vóór 01 juni 2014 aan het stadsbestuur mee te delen om welke reden, vermeld onder artikel 4 van onderhavig reglement, ze denken vrijstelling van heffing te kunnen verkrijgen
- c) na 01 juni 2014 beslist het College van Burgemeester en Schepenen of de redenen opgegeven door de zakelijk gerechtigden voldoen aan de voorwaarden uit onderhavig heffingsreglement om vrijstelling van heffing te verlenen
- d) voor de woningen en gebouwen die reeds opgenomen werden en in 2014 belast worden, wordt de heffing berekend zoals vermeld in artikel 3 §1 van onderhavig reglement.

Artikel 10

Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2020.