

UITTREKSEL Gemeenteraad

DONDERDAG 20 DECEMBER 2018

• aanwezig

Rob Mennes, voorzitter (burgemeester)

Geert Rottiers, Vera Goris, Karl Van Hoofstat, schepenen

Axel Boen, schepen, voorzitter OCMW

Aline Ams, Staf Van Frausem, Leo Haucourt, Stan Scholiers, Gilbert Van de Vreken, Philippe Van Bellingen, Linda Van der Auwera, Walter Lembrechts, Pieter Smits, Iris Bierque, Danny Van de Putte, Andrea Adriaensens, Chrisje Van Hoof, Koen Vaerten, Nicole Haerenout, raadsleden
Betty Van Cauteren, algemeen directeur

Openbare zitting

Gemeentebelasting op de leegstand van woningen en gebouwen

2019-2024.

De gemeenteraad,

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, specifiek artikelen 42, 43, 186, 187 en 253, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en latere wijzigingen, hierna decreet grond- en pandenbeleid genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiering van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, waarmee de Vlaamse Regering gemeenten wil aanzetten werk te maken van een volwaardig woonbeleid, die gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen te inventariseren conform artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 24 november 2016 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS IVLW Rivierenland goed te keuren;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Overwegende dat 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 beschikbaar patrimonium voor wonen ook optimaal benut wordt;

Overwegende dat op basis van het decreet grond- en pandenbeleid gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

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

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en/of gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een inventarislijst ook daadwerkelijk belast worden;

Overwegende de vrijstellingen van inventarisatie en/of heffing die in dit reglement zijn opgenomen omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;
Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Beslist: Met 11 stemmen voor (*Rob Mennes, Geert Rottiers, Vera Goris, Karl Van Hoofstat, Aline Ams, Stan Scholiers, Gilbert Van de Vreken, Philippe Van Bellingen, Pieter Smits, Iris Bierque en Nicole Haerenout*), 2 stemmen tegen (*Staf Van Frausem en Leo Haucourt*), 6 onthoudingen (*Linda Van der Auwera, Walter Lembrechts, Danny Van de Putte, Andrea Adriaensens, Chrisje Van Hoof en Koen Vaerten*)

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.

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 van de gemeentelijke inventaris.

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.

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 uit maken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of melding in de zin van artikel 94 van het decreet 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, of afgeleverde of gedane omgevingsvergunning of melding in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, 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 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 art 2.2.6 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

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 stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning 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: 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).

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.

Artikel 2: Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de jaren 2017 tot en met 2019 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 3: Belastingplichtige

§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 4: Tarief van de heffing

De belasting bedraagt:

- € 1.250 voor een gebouw
- € 1.250 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 2.500 voor een gebouw
- € 2.500 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 3.750 voor een gebouw
- € 3.750 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een vierde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 5.000 voor een gebouw
- € 5.000 voor een woning

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat wordt herberekend bij volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 5: 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. Voor de volgende jaren dient de aanvraag telkens, per beveiligde zending te worden ingediend voor het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum, aangezien anders de eventuele vrijstelling pas kan ingaan na de inventarisatiedatum. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in art. 5, §2, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige die in een erkende zorginstelling verblijft, voor een periode van maximum twee jaar;
- 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, 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 restauratiepremedossier bij de bevoegde overheid is ingediend en ontvankelijk verklaard;
- 5° 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 drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 6° 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;

7° de woning of het gebouw gerenoveerd wordt blijktens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden of 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 stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning;

8° de woning of het gebouw gerenoveerd wordt voor niet-vergunningsplichtige handelingen zonder stedenbouwkundige vergunning of 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 wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en is verlengbaar tot maximum drie jaar;

9° de woning of het gebouw eigendom is van: een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, een erkend sociaal verhuurkantoor, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, IGEAN, AGB of OCMW.

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 heffingsplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen (en latere wijzigingen).

Artikel 9

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 10


Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

(get) Betty Van Cauteren
algemeen directeur

Namens de gemeenteraad

(get) Rob Mennes
voorzitter (burgemeester)

Voor eensluidend afschrift



Betty Van Cauteren
algemeen directeur



Rob Mennes
burgemeester

