



Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad Zitting van donderdag 28 december 2023

Aanwezig

Geert Quintens, voorzitter

Alain De Vlieghe, burgemeester

Jacques Demeyere, Annelies Dewulf, schepenen

Noël Delaere, Schepen, BCSD-voorzitter

Wim Cools, Eddy Goethals, Emmy Lagast, Sarah

Slembrouck, raadsleden

Franky Goethals, algemeen Directeur,

Verontschuldigd : Christine Schouteeten-Jonckheere, raadslid

Afwezig : Sylvia Vanhoorenweder, raadslid

Dagorde: Heffing van de belasting op de leegstand en verwaarlozing van gebouwen en woningen aanslagjaar 2024

De Gemeenteraad,

Gelet op artikel 170, § 4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2011 en 17 februari 2012;

Gelet op de omzendbrief KB ABB 2019/2 van 15/02/2019 inzake de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het Vlaamse woondecreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen;

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

Gelet op het decreet van 14 oktober 2016 houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden en dat het beschikbare patrimonium voor wonen ook optimaal dient benut te worden;

Overwegende dat in het grond- en pandendecreet en in de Vlaamse Wooncode de gemeente naar voren wordt geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat;

Overwegende dat dergelijke gemeentelijke belasting op woningen en/of gebouwen en/of kamers die beschouwd worden als leegstaand, onafgewerkt of verwaarloosd, een instrument kan zijn ter bestrijding van leegstand en verkrotting;

Overwegende dat naast het fiscale doel van de belasting, het doel tevens is dat er zoveel mogelijk woningen en kamers van goede kwaliteit effectief voor wonen worden gebruikt;

Gelet op zijn besluit van heden, houdende goedkeuring van het ontwerp van reglement op de inventarisatie van leegstaande en verwaarloosde woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand en verwaarlozing;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op het decreet lokaal bestuur, meer bepaald art. 286, 287 en 288 inzake bekendmaking en inwerkingtreding van het belastingreglement;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

Na beraadslaging;

Besluit: met eenparigheid van stemmen

Art. 1

§ 1: Er wordt voor het aanslagjaar 2024 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die op datum van 1 januari van het heffingsjaar gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister of op de gemeentelijke inventaris verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig art. 2 en 3 van het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande en verwaarloosde woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand en van verwaarlozing, goedgekeurd in de gemeenteraad.

De inventaris verwaarloosde gebouwen en/of woningen wordt bijgehouden overeenkomstig art. 2 en 4 van het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande en verwaarloosde woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand en van verwaarlozing, goedgekeurd door de gemeenteraad.

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw of een verwaarloosde woning is ten vroegste verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouwen gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister of op de gemeentelijke inventaris verwaarloosde gebouwen.

Art. 2

Voor de toepassing van het belastingreglement wordt verstaan onder

- gebouw: elk bebouwd onroerend goed dat zowel het hoofdgebouw als het 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
- woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- woonhuis: elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden
- renovatie: de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond

Art. 3

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw, de leegstaande woning of het verwaarloosde gebouw of 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 dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van 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. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister en/of in het register verwaarlozing van gebouwen of woningen. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

Tevens moet de overdrager per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeenten 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

Art. 4

De belasting bedraagt:

- voor een volledig gebouw of woonhuis

1 ^e heffing	1.100,00 euro
2 ^e heffing	1.650,00 euro
3 ^e en volgende heffingen	2.475,00 euro

- 100,00 euro voor een individuele kamer of studentenkamer zoals vermeld in artikel 2 § 1, eerste lid, 10° bis van de Vlaamse Wooncode
- 400,00 euro voor elk overig gebouw of woning.

Indien een woning, gebouw of kamer is opgenomen op verschillende inventarissen is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een inventarislijst.

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

Deze herberekening geldt niet voor overdrachten aan

- A. vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap
- B. bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

Een handels- of praktijkruimte en dergelijke vallen onder het begrip "volledig gebouw of woonhuis". Als enkel de ruimte op het gelijkvloers als leegstaand kan worden beschouwd en dit deel is "afsplitsbaar" van de rest van het gebouw, dan wordt die handels- of praktijkruimte als een volledig leegstaand gebouw belast, rekening houdend met de bepaling in art. 2.2.6§2 van het decreet grond- en pandenbeleid dat stelt dat "geen rekening wordt gehouden met woningen die deel uitmaken van een gebouw.

De appartementen boven de winkels, in een opbrengsthuis of in een appartementencomplex zijn te beschouwen als een "overige woonegelegenheid." Ook studio's vallen onder het begrip "overige woonegelegenheid."

Art. 5

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning
2. - de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgende op de datum van opname in de ouderenvoorziening
 - de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft.

Deze vrijstellingen gelden enkel voor de houder van het zakelijk recht die eigenaar is van één woning welke hij als laatste bewoners als hoofdverblijfplaats gebruikte.

3. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing.
4. de belastingplichtige die minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslag jaar volgende op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet in geval van overdracht aan:

 - vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap.
 - bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad.
5. De belastingplichtige die minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is via erfopvolging of testament van het gebouw of de woning, voor een periode van twee jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt uitsluitend voor bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad.

§2. Een vrijstelling van leegstandsheffing 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 of omgevings- vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgende op de datum van de vernieling of beschadiging;
4. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek, een gerechtelijke procedure of omwille van een administratieve procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvraag van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. Deze vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst van de zaak de normale ingebruikname van het onroerend goed verhindert;
5. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts gedurende een termijn van drie jaar volgende op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

Art. 6

§ 1. Van de heffing op verwaarlozing is vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
Deze vrijstelling geldt niet in geval van overdracht:
 - A. vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
 - B. bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad.
2. de belastingplichtige die minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is via erfopvolging of testament van het gebouw of de woning, voor een periode van twee jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt uitsluitend voor bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad.

§ 2. Een vrijstelling van de heffing op verwaarlozing wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan; 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;
2. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige of 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;

Art. 7

Een vrijstelling van de heffing dient aangevraagd te worden. De houder van het zakelijk recht richt de gemotiveerde vraag tot vrijstelling via een aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs aan de bevoegde administratie uiterlijk binnen de maand na het versturen van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand en/of verwaarlozing, en in voorkomend geval telkenmale uiterlijk binnen de maand na het verlopen van een periode van 12 maanden. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in Art. 5 en 6, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

Art. 8

De vestiging en de invordering van deze belasting zal geschieden door middel van een kohier overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, gewijzigd d.d. 28/05/2010 en 17/02/2012.

Art. 9

Indien er geen bezwaren ingediend worden tijdens het openbaar onderzoek zal deze beslissing als definitief aanzien worden.

De toezichthoudende overheid wordt van de bekendmaking van dit besluit op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur.

i.o.
De algemeen directeur



De voorzitter