

Financiën - Gemeentebelastingen – Belasting op de leegstand van woningen en gebouwen – Aanslagjaar 2020 - 2025 - beslissing

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

**Wettelijk kader**

- artikel 41, 162 en 170 § 4 van de grondwet
- artikelen 40 en 41, 14° van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- decreet d.d. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012
- het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit
- het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009, in het bijzonder artikel 2.2.6. en latere wijzigingen
- het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997

**Aanleiding**

- de huidige belastingreglementen eindigen op 31 december 2019 en moeten worden herstemd
- het vaststellen van de gemeentelijke belastingreglementen is de bevoegdheid van de gemeenteraad

**Procedure**

- goedkeuring beslissing door de gemeenteraad
- bekendmaking op de gemeentelijke website

**Adviezen**

INTERN

- eigen dienst: positief
- dienst ruimte: positief

**Krediet**

**Exploitatie - ontvangsten**

algemene rek.	beleidsitem	kostenplaats	actie	bedrag
7374000	002000			

**Motivering**

- vanaf 23 december 2016, na een wijziging van het Decreet Grond- en Pandenbeleid, kregen de gemeenten het volledige vertrouwen om een eigen beleid rond leegstand te voeren
- het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 dat een regeling over het leegstandsregister bevatte, werd opgeheven
- om verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan moet langdurige leegstand van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente worden voorkomen en bestreden
- leegstand van woningen en gebouwen brengt voor de gemeente bijkomende kosten met zich mee, omdat er een vermindering is van de 'sociale controle'. De gemeentelijke leegstandsbelasting wordt in eerste instantie dus verantwoord door een financiële behoefte
- het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal wordt benut en daartoe een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand van woningen en gebouwen. De gemeente kan in bijkomende middelen voor het gemeentelijk beleid voorzien, waarbij de bijkomende middelen in redelijke verhouding staan tot de gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen
- de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting
- in het geval van art. 18§2 van de Vlaamse Wooncode heeft de zakelijk gerechtigde zijn bevoegdheid om een pand te renoveren en te verhuren vrijwillig overgedragen op een publieke instantie en heeft dus zelf geen verantwoordelijkheid in eventuele verdere leegstand
- de zakelijk gerechtigde van een leegstaande woning kan geen daden van beheer stellen in het geval dat de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie het sociaal beheersrecht uitoefent op zijn woning. De zakelijk gerechtigde heeft op dat moment geen invloed op de leegstand
- de doorstroming van sociale woon- en renovatieprojecten op de financiële planning van de Vlaamse overheid is sterk afhankelijk van de prioriteiten en budgettaire ruimte bij de Vlaamse overheid en de sociale

woonorganisaties kunnen tijdens deze periode enkel afwachten en kunnen dus geen invloed hebben op de leegstand

- het is verantwoord een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor belastingplichtigen die door middel van renovatie de nodige inspanningen leveren om de leegstand op te heffen
- het is verantwoord om een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor belastingplichtigen die door opname in een erkende ouderenvoorziening of psychiatrisch instelling of een erkend revalidatiecentrum of handelingsonbekwaam zijn verklaard, tijdelijk geen gebruik kunnen maken van de woning
- het is verantwoord om nieuwe eigenaars of eigenaars van één enkele woning of gebouw opgenomen op het leegstandsregister tijdelijk vrij te stellen, teneinde hen in staat te stellen de leegstand op te heffen
- het is verantwoord om in functie van het doel van de belasting vrij te stellen, woningen die deel uitmaken van een gebouw waarvan het andere deel gewoonlijk toegankelijk is voor het publiek en gebruikt als winkel met uitstalraam, kantoor-, horeca- of dienstverlenende functie en ook voor diezelfde functie ingeschakeld werd gedurende een opeenvolgende periode van minstens 6 maanden, aangezien deze gebouwen geen uiterlijke tekenen van leegstand zullen vertonen en er voldoende sociale controle aanwezig zal zijn ingevolge de activiteiten uitgeoefend in het gebouw. Dit is niet geval voor een gebouw louter als opslagruimte gebruikt
- het is verantwoord om een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor woningen gebouwen die beschermd zijn als monument, stads- of dorpsgezicht of zijn opgenomen op het gemeentelijk erfgoedwaarderingsplan, aangezien dit vaak een bijkomende complicatie vormt om het goed te renoveren en de leegstand op te heffen
- de financiële toestand van de gemeente in evenwicht houden

### **Besluit**

Artikel 1.- Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die op 1 januari van het aanslagjaar gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister van woningen en gebouwen.

Het register wordt opgemaakt en bijgehouden volgens het geldende gemeentelijk administratief reglement tot vaststelling van leegstand.

Voor de toepassing van het belastingreglement hebben de navolgende begrippen de hierna weergegeven inhoud:

- woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- 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;
- 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.

- renovatienota: een nota die bestaat uit:

1. een overzicht van welke stedenbouwkundige, niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd.
2. een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd en waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning of gebouw gebruiksklaar wordt gemaakt
3. een gedetailleerd bestek en/of facturen (minimum 15.000 euro excl. Btw) van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren
4. plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte en indien van toepassing: een akkoord van de mede-eigenaars

De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat de woning of het gebouw op 1 januari van het aanslagjaar gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister van woningen en gebouwen.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het voormelde register is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat er op 1 januari van het aanslagjaar een nieuwe termijn van twaalf maanden is verstreken.

Artikel 2.- De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de woning en/of het gebouw die op 1 januari van het aanslagjaar gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister van woningen en gebouwen.

In geval van mede-eigendom is iedere mede-eigenaar belastingplichtig voor zijn wettelijk deel.

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.

In geval de leegstaande woning of gebouw in onverdeelde eigendom is, is elke onverdeelde eigenaar hoofdelijk aansprakelijk tot betaling van de volledige belasting.

In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk 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 identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

#### Artikel 3.- Bedrag van de belasting

§ 1 Het bedrag van de heffing wordt per leegstaande woning of gebouw als volgt vastgelegd:

- als op 1 januari van het aanslagjaar een eerste opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister is verstreken, bedraagt de belasting 1.500 EUR
- als op 1 januari van het aanslagjaar de tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister is verstreken, bedraagt de belasting 3.000 EUR
- als op 1 januari van het aanslagjaar de derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister is verstreken, bedraagt de belasting 4.500 EUR
- als op 1 januari van het aanslagjaar de vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister is verstreken, bedraagt de belasting 6.000 EUR
- de belasting van 6.000 EUR geldt ook voor de verdere opeenvolgende termijnen van twaalf maanden.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het leegstandsregister is opgenomen, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Dit geldt niet voor overdrachten aan:

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert
- b. vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is
- c. bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

§ 2 De bedragen van de belasting worden bepaald met inachtnaam van de voor de berekening van de belasting relevante duur, zonder dat de duur van de al bekomen vrijstelling – wat betreft de bepaling van het bedrag van de belasting – opnieuw in rekening kan worden gebracht. Zodoende dient in geval van eerdere vrijstelling en latere belasting het tarief verbonden aan de gehele leegstandstermijn te worden toegepast.

#### Artikel 4.- Vrijstellingen:

§1 Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- 1. de belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning. Met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende één aanslagjaar.
- 2. de belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is en de laatst ingeschreven bewoner van een belastbare woning is en
  - a. in een erkende ouderenvoorziening verblijft of bij de kinderen verblijft.
  - b. voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een erkend revalidatiecentrum.

De vrijstelling geldt voor maximaal drie aanslagjaren vanaf de datum van opname in de voorziening of datum domiciliëring bij kinderen en kan slechts één maal worden ingeroepen.

- 3. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge van een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende één aanslagjaar.
- 4. De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijke gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- b. vzw's waar de zakelijke gerechtigde lid van is
- c. bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

§2 Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

- 1. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- 2. krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende 1 aanslagjaar
- 3. deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende 1 aanslagjaar
- 4. opgenomen is op het gemeentelijk erfgoedwaarderingplan onder klasse 1, 2 of 3, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende 1 aanslagjaar

5. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 1 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging

6. 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, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 1 jaar volgend op de beëindiging van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik

7. gerenoveerd wordt blijkens een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan één maal ingeroepen worden ongeacht het aantal dergelijke omgevingsvergunningen. Van deze vrijstelling kan geen gebruik worden gemaakt wanneer de zakelijk gerechtigde zich eerder heeft beroepen op de vrijstelling als bedoeld onder punt 8.

8. gerenoveerd wordt blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waaruit blijkt dat de woning bewoonbaar gemaakt wordt, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 3 jaar vanaf de toekenning van de vrijstelling op basis van de renovatienota. Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden ongeacht het aantal renovatienota's. Van deze vrijstelling kan geen gebruik worden gemaakt wanneer de zakelijke gerechtigde zich eerder heeft beroepen op de vrijstelling als bedoeld onder punt 7.

9. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18 § 2 van de Vlaamse Wooncode

10. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode of eigendom is van een sociale woonorganisatie

11. woningen die deel uitmaken van een gebouw waarvan het andere deel gewoonlijk toegankelijk is voor het publiek en gebruikt als winkel met uitstalraam, kantoor-, horeca- of dienstverlenende functie en ook voor diezelfde functie ingeschakeld werd gedurende een opeenvolgende periode van minstens 6 maanden, met uitsluiting van loutere opslagruimtes

12. het voorwerp uitmaken van een saneringsproject van een groep van minstens 10 woningen die ruimtelijk één geheel vormen.

Artikel 5.- Overgangsbepaling: Woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als "leegstand" overeenkomstig de bepalingen van het belastingreglement op leegstaande gebouwen en woningen, aangenomen in de gemeenteraad van 19 december 2013 en die op 31 december 2019 nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen in het leegstandsregister met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum. Het bedrag van de heffing wordt volgens deze inventarisatiedatum bepaald, evenwel met toepassing van de heffingsbedragen volgens het huidige reglement. De leegstand moet niet opnieuw bewezen worden. Toegekende vrijstellingen blijven van kracht.

Indien voor de betreffende woning of het gebouw een vrijstelling werd bekomen in toepassing van een eerdere versie van het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen, kan dezelfde vrijstellingsgrond wanneer deze in de tijd werd beperkt niet meer ingeroepen worden in het kader van de toepassing van het huidige belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 6.- De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 7.- De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 8.- De belastingschuldige kan een bezwaar indienen tegen de belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening kan gebeuren door aangetekende verzending of door overhandiging tegen afgiftebewijs. De 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.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 9.- De belasting is jaarlijks en ondeelbaar.

Artikel 10.- Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.

Artikel 11.- Het belastingreglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 12.- De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Sabine Vermeire  
Algemeen directeur

Charlotte Vermeulen  
Voorzitter

**VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT**

Sabine Vermeire  
Algemeen directeur

Annick Vermeulen  
Burgemeester