

zitting van woensdag 16 december 2020 om 19:00 u.

referentie: FIN/AB

AANWEZIG

Tom Vlaeminck, Voorzitter Gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Herman Ponnet, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Angélique Declercq, Schepenen

Martine Fournier, Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Guy Blancke, Kasper Vandecasteele, Dorianne De Wiest, Lisa Maxy, Stefanie Platteau, Frederik Vandamme, Willy Ugille, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Oceân Vanderhispallie, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Karolien Poot, Lianna Mkrtyan, Dries Defossez, Raadsleden

Eric Algoet, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Mattias Eeckhout, Raadslid

GR/2020/242 | Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als leegstaand. Vaststelling wijziging reglement.

Afwezig tijdens de behandeling van dit punt: Philippe Mingels, Raadslid

Bevoegdheid orgaan

art. 2 en 40-41 decreet over het lokaal bestuur;

Juridische grond

Art. 170 § 4 van de Grondwet;

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur en latere wijzigingen;

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen;

MB van 28 augustus 2015 houdende de toekenning van een subsidie aan het intergemeentelijk samenwerkingsproject "Kwalitatief wonen in de Grensstreek", met Menen, Wervik en Mesen als deelnemers;

Omzendbrief KB/ABB 2018/4 over de hervorming van het bestuurlijk toezicht en de uitbreiding van de bekendmakingsplicht;

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;

Mail van 29 oktober 2020 met de opmerkingen van het Agentschap Binnenlands Bestuur;

De financiële toestand van de gemeente;

Feiten, context en argumentatie

Motivering

In de gemeenteraad van 18/12/19 werd de belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als leegstaand vastgesteld voor de periode 2020-2025.

De vernieuwing van het reglement is noodzakelijk om deze belasting verder te kunnen innen.

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden met als doel het activeren van woningen en/of gebouwen.

Door de hardnekkige leegstand in onze gemeente, is het noodzakelijk dat de eigenaars gestimuleerd worden om de woningen en/of gebouwen op te waarderen.

De controleambtenaren, bevoegd om vaststellingen en daden van onderzoek en controle te stellen in verband met de toepassing van het belastingreglement, zijn aangesteld door het college van burgemeester en schepenen.

Naar aanleiding van het nazicht van de toezichthoudende overheid, moet het reglement van de belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als leegstand opnieuw aangepast worden volgens de opmerkingen.

Stemming

Met 17 stemmen voor (Tom Vlaeminck, Eddy Lust, Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Sysauw, Herman Ponnet, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Angelique Declercq, Guy Blancke, Kasper Vandecasteele, Stefanie Platteau, Oceân Vanderhisplie, Alex Vanthournout, Karolien Poot, Lianna Mkrtychyan, Dries Defossez), 11 stemmen tegen (Martine Fournier, Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Lisa Maxy, Frederik Vandamme, Willy Ugille, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Eddy Vandendriessche), 1 onthouding (Dorianne De Wiest)

Besluit

De gemeenteraad stelt het reglement "Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als leegstaand" vast.

ARTIKEL 1

Vanaf 1 januari 2021 en eindigend op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op het gemeentelijke leegstandsregister. De gemeentebelasting wordt gevestigd vanaf de datum van opname in het leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande 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.

ARTIKEL 2

- administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het register;
- woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, vermeld in artikel 2, §1, 31°, van het decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 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;
- leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande woningen en/of gebouwen, opgemaakt en geactualiseerd op grond van artikel 2.2.6. van het grond- en pandendecreet en zijn uitvoeringsbesluiten;
- registratiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het register wordt opgenomen;
- leegstaande gebouwen: 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. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan **uitgereikte** omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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 van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van 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 sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;

- leegstaande woningen: 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 bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt. (grond-en pandendecreet art. 2.2.6., § 3);
- renovatieplan: een door de administratie goedgekeurde nota die bestaat uit:
 - een schets van de woning/het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
 - een volledige opsomming en beschrijving van de geplande werken;
 - een raming van de kosten;
 - foto's van de te renoveren delen van de woning/het gebouw;
- beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;
- zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik

ARTIKEL 3

Als belastingschuldige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning en/of gebouw opgenomen in het gemeentelijk register:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingschuldige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en schepenen een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of 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, indien deze ontstentenis ertoe heeft geleid dat de gemeente op datum of verjaardag van de opname in het leegstandsregister niet in kennis was van het feit dat er een overdracht van zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

ARTIKEL 4

De administratie houdt een gemeentelijk leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit volgende afzonderlijke lijsten:

- een lijst "leegstaande gebouwen";
- een lijst "leegstaande woningen";

In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden in overeenstemming met artikel 2.2.6 van het decreet van grond- en pandenbeleid.

Woningen en/of gebouwen die voorkomen op de gewestelijke inventaris van woningen die beschouwd worden als ongeschikt/onbewoonbaar, kunnen niet opgenomen worden op het gemeentelijke leegstandsregister.

Woningen en/of gebouwen die voorkomen op het gemeentelijke leegstandsregister kunnen later opgenomen worden op de gewestelijke inventaris ongeschikt/onbewoonbaar.

Woningen en/of gebouwen die voorkomen op de gewestelijke inventaris van ongeschikte/onbewoonbare woningen of op het register van leegstaande woningen en/of gebouwen kunnen tegelijk worden opgenomen op het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen. En omgekeerd.

ARTIKEL 5

De registratie van de leegstaande woningen en/of gebouwen gebeurt op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand.

ARTIKEL 6

De controleambtenaren zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning te onderzoeken en in een administratieve akte vast te stellen.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden.

Indien als gevolg van een beslissing een gebouw en/of woning wordt opgenomen in het register, wordt dit vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als registratiedatum.

De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per aangetekende zending in kennis van de opname in het leegstandsregister. Deze kennisgeving bevat:

- de administratieve akte;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Het vermoeden van leegstand van woningen en/of gebouwen gebeurt op basis van minstens één vaststelling:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- het aanbieden als "te huur" of "te koop";
- het vermoeden van een zo laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of non-productiviteit;
- het niet effectief benutten van meer dan 50% van de totale oppervlakte;
- getuigenissen;
- vaststellingen op het openbaar domein, enz.;
- er zijn geen nutsaansluitingen.

Alle elementen worden opgenomen in de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

ARTIKEL 7

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de opname in het leegstandsregister met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw en/of de woning effectief gebruikt wordt.

Het beroep wordt per aangetekende zending betekend. Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de aangetekende zending gehanteerd.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe opname in het leegstandsregister.

Indien de opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte.

ARTIKEL 8

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

ARTIKEL 9

De houder van een zakelijk recht, kan volgende vrijstellingen bekomen mits schriftelijke aanvraag en vergezeld van de nodige bewijsstukken:

vrijstelling voor de eigenaar (bewoner) zonder andere woning

voorwaarde:

- de eigenaar is de laatste bewoner van het geïnventariseerd pand en woont er niet meer wegens verblijf in een erkend tehuis of een psychiatrische instelling of bevindt zich in een vergelijkbare situatie waarbij overmacht kan worden bewezen;
- en hij bezit geen andere woning.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 3 jaar.

vrijstelling voor onteigening

voorwaarde:

- de woning en/of gebouw ligt binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- de woning en/of gebouw kan geen voorwerp meer uitmaken van een omgevingsvergunning of een renovatieplan omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

De vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening.

vrijstelling voor beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten

voorwaarde:

- het pand is beschermd krachtens het Onroerend erfgoed decreet van 12 juli 2013 en latere wijzigingen;

- en de bevoegde overheid heeft een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk bevonden, of een attest afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven.

Deze vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt, of zolang het attest geldt.

vrijstelling indien de houder van het zakelijk recht

- wat betreft de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen en andere initiatiefnemers die sociaal wonen realiseren: geldt een vrijstelling voor woningen en/of gebouwen, waaraan een renovatie, herbouw of sloopdossier aan gekoppeld is mits een aanmelding bij de VMSW;
- een autonoom gemeentebedrijf is;
- de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

Deze vrijstelling geldt 5 jaar.

vrijstelling voor nieuwe eigenaar

De nieuwe eigenaar kan vanaf datum van het verlijden van de notariële aankoopakte gedurende één jaar vrijgesteld worden van de heffing op voorwaarde dat het pand binnen dit jaar niet verkocht wordt.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

1° de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

2° de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

Deze vrijstelling geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling kan gecumuleerd worden met vrijstelling voor renovatie

vrijstelling voor renovatiewerken

voorwaarde:

- of het voorleggen van een goedgekeurde omgevingsvergunning afgeleverd maximum 2 jaar voorafgaand aan het leegstandsjaar tot en met 31 december van het leegstandsjaar waarop de belasting betrekking heeft. Dit voor renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- of het voorleggen van een renovatieplan waarvan de werken gestart zijn in het leegstandsjaar waarop de belasting betrekking heeft.

Deze vrijstelling is eenmalig en geldt voor het jaar waarop de belasting betrekking heeft en het daaropvolgend jaar.

Ingeval van niet-bewoning binnen de gestelde termijn kan aansluitend nog 1 jaar verlenging van deze termijn aangevraagd worden mits een gemotiveerde aanvraag vóór het verstrijken van de gewone vrijstellingstermijn.

ARTIKEL 10

Het bedrag van de initiële belasting wordt vastgesteld op 130,00 euro per strekkende meter gevellengte van de woning of het gebouw.

Als gevellengte wordt beschouwd: de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen of van de woningen aan de straatzijde.

De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve meter worden weggelaten, de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter. Wanneer de woning of het gebouw paalt aan twee of meer straten, zal als grondslag voor de belastingberekening de helft van de som van de gevellengten van elk der straatzijden in aanmerking genomen worden.

De minimaanslag per woning of gebouw bedraagt 1300,00 euro.

Het bedrag van de volgende belastingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

het bedrag van de initiële belasting vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijke register.

x mag niet meer bedragen dan 5.

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

ARTIKEL 11

De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

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

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

ARTIKEL 12

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

ARTIKEL 13

De vorige belastingverordening van 18 december 2019 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het huidig reglement, dit is vanaf 1 januari 2021 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.

ARTIKEL 14

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eric Algoet

Voorzitter Gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
ERIC ALGOET

Voorzitter Gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

