Uittreksel

uit de notulen van de Gemeenteraad

16 december 2019

Aanwezig:

Peter Lagaert, voorzitter,
Jenne De Potter, burgemeester,
Evelien De Both, Leen Goossens, Lieselotte De Roover, Evert De Smet, Brecht Cassiman, schepenen,
Peter Vansintjan, schepen van rechtswege,
Paul Lievens, Joost Franceus, Nadine Stalpaert, Dieter Everaert, Matthias Diependaele, Peter Roman,
Cyntia Braems, Ann De Smet, Cynthia Van den Steen, Heidi Schuddinck, Dirk Minnaert, Jan De Maesschalck,
Kurt De Loor, Lode Bruneel, Louie Van Rysselberge, Sven Mornie, Yana Giovanis, Marnic De Clercq,
Karel Busschop, Joke Rossel, Filip Morre, raadsleden,
Koen Codron, algemeen directeur

---

26. Gemeentelijk belastingreglement op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden, periode 2020-2025. Goedkeuring.

Bevoegd
Leen Goossens

Bevoegdheid
Artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 288 en 326 t.e.m. 335 e.v van het Decreet Lokaal Bestuur

Wetten en reglementen
Artikelen 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen

De Omzendbrief KB ABB 2019/02 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, met latere wijzigingen

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 8 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **8472-7000-7265-3831**.*

Het gemeentelijk reglement van 16 december 2019 inzake de opname in het leegstandsregister

Verwijzingsdocumenten
/

De financieel directeur verleende het visum op 27 november 2019.

Verantwoording
In het Grond- en Pandendecreet en de Vlaamse Wooncode wordt de stad naar voren geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat.

De stad wenst dat het beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt en dat het langdurige leegstaan van gebouwen en woningen wordt vermeden.

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen heeft immers een negatieve impact op het straatbeeld en veiligheidsgevoel.

In dat opzicht is een effectieve bestrijding van leegstand noodzakelijk en acht de stad het aangewezen om een leegstandsheffing in te voeren.

De leegstandsheffing heeft ook tot doel dat er zoveel mogelijk woongelegenheid van goede kwaliteit effectief voor huisvesting gebruikt wordt.

Artikel 3.2.17 DGP, zoals in werking tot 22 december 2016, voorzag in verbindende minimale bedragen per leegstaand gebouw, leegstaande eengezinswoning, leegstaande kamer of studentenkamer en andere leegstaande woning. De stad heeft deze tarieven steeds als billijk ervaren en wenst deze gedifferentieerde tarieven dan ook te blijven hanteren naar de toekomst toe.

De vrijstellingen die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de stad en zijn omwille van sociale en maatschappelijke redenen verantwoord.

De bevoegde schepen, de schepen van rechtswege, de schepen van onderwijs, de burgemeester, de schepen van mobiliteit, de schepen van sport, de schepen van personeel, de voorzitter en een aantal raadsleden komen tussen.

Stemmen
Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. §1 Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister.

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 8 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **8472-7000-7265-3831**.*

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden volgens art. 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en zoals bepaald in het gemeentelijk reglement van 16 december 2019 inzake de opname in het leegstandsregister.

§2 De heffing is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblijk dat de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang de leegstaande woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het leegstaande gebouw niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de heffing van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2. §1 De heffingsplichtige is degene die beschikt over het zakelijk recht op het moment dat de heffing verschuldigd is.

§2 Behoort de leegstaande woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het leegstaande gebouw toe aan meerdere houders van het zakelijk recht, dan zijn alle gerechtigden hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale heffingsschuld.

§3 Bij overdracht van het zakelijk recht, moet de overdrager de verkrijger van het zakelijk recht met een beveiligde zending in kennis stellen dat het goed opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister.

§4 Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager binnen de maand na het verlijden van de notariële akte een kopie van deze akte met een beveiligde zending bezorgen aan het college van burgemeester en schepenen. De kopie bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht, in afwijking van art. 2§1, als heffingsplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 3.

§1 Het bedrag van de basisheffing bedraagt:

- voor een leegstaand gebouw: 1500 euro
- voor een leegstaande woning:
    - 1500 euro voor een eengezinswoning;

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 8 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **8472-7000-7265-3831**.*

- 150 euro voor een kamer of een studentenkamer zoals bepaald in art. 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

- 500 euro voor elke overige woongelegenheid.

§2 Het bedrag van volgende heffingen is de basisheffing vermenigvuldigd met X, waarbij X staat voor het aantal periodes van 12 maanden dat de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of gebouw onafgebroken opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister.

X mag nooit meer bedragen dan 5.

§3 Zolang de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw niet geschrapt is uit het gemeentelijk leegstandsregister, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblijk van het verstrijken van een nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag.

Artikel 4.

§1 Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld, de heffingsplichtige:

1° die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning;

2° die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. De ouderenvoorziening levert het bewijs van verblijf. De vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar vanaf de datum van opname en enkel voor de woning die laatst door de heffingsplichtige bewoond werd, voor de opname in de ouderenvoorziening;

3° die langdurig opgenomen is in een psychiatrische instelling, revalidatiecentrum of ziekenhuis. De zorgvoorziening levert het bewijs van verblijf. De vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar vanaf de datum van opname en geldt enkel voor de woning die laatst door de heffingsplichtige bewoond werd, voor de opname;

4° waarvan zijn handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar vanaf de datum van de gerechtelijke beslissing;

5° die sinds minder dan één jaar de zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. De vrijstelling is slechts geldig voor de eerste heffing volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling is niet van toepassing als:

- de overdracht bij erfenis of testament gebeurde aan iemand die al gedeeltelijk houder is van een zakelijke recht;

- de overdracht gebeurt aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in de feiten gecontroleerd worden.

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 8 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **8472-7000-7265-3831**.*

6° die een sociale huisvestingmaatschappij is, erkend door het VMSV;

een andere sociale woonorganisatie is;

een autonoom gemeentebedrijf is;

een gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

Deze vrijstelling is slechts geldig voor zover het panden betreft die voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een huidig/toekomstig project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving. De vrijstelling wordt verleend voor een periode van 3 jaar vanaf de datum van de administratieve akte.

§2 Een vrijstelling wordt verleend indien:

1° de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) 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. De vrijstelling is twee jaar geldig volgend op de datum van de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

4° de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, gasontploffing, natuurramp) en de houder van het zakelijk recht hiervoor niet verantwoordelijk kan worden gesteld. De vrijstelling is geldig voor een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

5° de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw ten gronde gerenoveerd wordt. Deze eenmalige vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar.

De renovatiewerken worden aangetoond op basis van:

- een goedgekeurde, niet vervallen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning opgemaakt door de stedenbouwkundige ambtenaar en aangevuld met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de uit te voeren werken wordt toegelicht;
- bij niet vergunningsplichtige werken wordt een renovatieplan voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 8 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **8472-7000-7265-3831**.*

- een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren woongedeelte;

- een overzicht van welke niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;

- een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;

- een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

6° als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

7° als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- of dorpsgezicht beschermd is als monument en waarvoor:

- bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiedossier is ingediend;
- de bevoegde overheid attesteert dat de beschermde woning en of gebouw in de bestaande toestand mag bewaard blijven.

Ingeval een ontvankelijk verklaard restauratiedossier is ingediend, duurt de vrijstelling tot twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiedossier;

8° de woning gelegen is boven een gebouw en als voldaan is aan alle onderstaande voorwaarden:

- De woning is niet afsplitsbaar van het gebouw;
- Het gebouw effectief gebruikt wordt overeenkomstig de functie en niet kan beschouwd worden als een leegstaand gebouw;
- De woning is niet toegankelijk via een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein of vanaf een aan het openbaar domein palende private toegangsweg of buitenruimte die behoort aan de houder van het zakelijk recht;
- Een afzonderlijke toegang is een toegang die leidt tot een of meer woningen boven hetzelfde gebouw, waarbij de woning onafhankelijk van het gebouw op het gelijkvloers kunnen betreden worden via een afzonderlijke deur en vaste trap.

Deze vrijstelling is niet van toepassing als aan een of meerdere onderstaande voorwaarden voldaan is:

- Een bestaande afzonderlijke toegang is verwijderd zonder de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning;

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 8 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **8472-7000-7265-3831**.*

- De afzonderlijke toegang kan gerealiseerd worden en hiervoor een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning kan gekregen worden langs een andere zijde dan de gevels aan de straatzijde m.n. via een aan het openbaar domein palende private toegangsweg of buitenruimte die behoort aan de houder van het zakelijk recht;

- Een gemeenschappelijke toegang aanwezig is of voorzien kan worden via aanpalende woningen en/of gebouwen die behoren aan de houder van het zakelijk recht.

§3 De heffingsplichtige die een vrijstelling van de heffing wenst, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen.

§4 In het kader van de vrijstelling op de heffing zijn alleen de vrijstellingsgronden van toepassing die opgenomen zijn in huidig reglement.

Indien meer dan één vrijstelling van toepassing is, zal de langste vrijstellingstermijn aangehouden worden om de periode van vrijstelling te bepalen.

Artikel 5. De heffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

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

Artikel 6.

§1 De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze aanslag bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

Het bezwaarschrift kan via een aangetekende brief, afgifte tegen ontvangstbewijs of via een duurzame drager (= op elektronische wijze waarbij het systeem de identificatie en authenticatie garandeert) worden ingediend op voorwaarde dat het college van burgemeester en schepenen in deze laatste mogelijkheid voorziet.

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger vermeldt expliciet in zijn bezwaarschrift of hij gehoord wil worden. Indien het bezwaarschrift niets vermeldt, wordt er geen hoorzitting georganiseerd.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

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

§2 Het college van burgemeester en schepenen verleent ambtshalve ontheffing van de overbelastingen die o.a. voortvloeien uit materiële vergissingen op voorwaarde dat:

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 8 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **8472-7000-7265-3831**.*

- de vergissing berust op nieuwe elementen die pas aan het licht zijn gekomen en niet eerder gekend hadden kunnen zijn;

- die nieuwe elementen door de administratie werden vastgesteld of door de belastingplichtige aan de administratie werden bekendgemaakt binnen de vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting werd gevestigd;

- de aanslag niet al het voorwerp is geweest van een bezwaarschrift, dat aanleiding heeft gegeven tot een definitieve beslissing nopens de grond.

Artikel 7. Aan elkeen die de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen of de bepalingen van deze belastingverordening overtreedt of de vaststellingen zoals bepaald in artikel 6 van het voornoemde decreet verhinderd, wordt een administratieve geldboete opgelegd t.b.v. 100,00 euro. De boete wordt gevestigd en ingevorderd zoals een kohierbelasting.

Artikel 8. Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

De Gemeenteraad

getekend Koen Codron
algemeen directeur

getekend Peter Lagaert
voorzitter

Voor eensluidend afschrift op 20 december 2019

Koen Codron
algemeen directeur

Peter Lagaert
voorzitter

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 8 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **8472-7000-7265-3831**.*