

AGENDAPUNT VAN DE GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 18/12/2019

Referentienummer agendapunt: GR/2019/295

BELASTING OP LEEGSTAND GEBOUWEN, WONINGEN, KAMERS, STUDENTENKAMERS EN OVERIGE WOONGELEGENHEDEN - BESLUIT

Toelichting

Deze gemeentebelasting is gevestigd op woningen, kamers, gebouwen en overige woongelegenheden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, te rekenen vanaf datum van eerste registratie.

Ze is verschuldigd door de houder van een zakelijk recht over het goed (eigendomsrecht, vruchtgebruik, erfpacht, opstal, recht van gebruik en bewoning, erfdiensbaarheid, ...) op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

- € 1.250,00 voor een volledig gebouw of woonhuis
- € 100,00 voor individuele kamer of studentenkamer
- € 650,00 voor elk overig gebouw of woning

Aan dit reglement wijzigt niets t.o.v. vorig jaar.

Besluit

De gemeenteraad,

In openbare zitting vergaderd,

REGELGEVING:

- Het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2018 betreffende de belasting op de leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden.
- Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna decreet grond- en pandenbeleid genoemd en latere wijzigingen.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.
- Het gemeentelijk heffingsreglement op tweede verblijven zoals bepaald in de gemeenteraadszitting van 18 december 2019.

- Het gemeentelijk reglement betreffende het opmaken van een leegstandsregister voor woningen en gebouwen bepaald in de gemeenteraadszitting van 20 december 2017.
- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40§3 dat de bevoegdheid tot het vaststellen van reglementen bij de gemeenteraad legt.

OVERWEGINGEN:

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.

MONDELINGE TUSSENKOMSTEN:

- Raadslid T.Waterschoot, Open VLD; antwoord burgemeester H.Vijt; vraag raadslid M.Michils, Vl.Bel.; antwoord burgemeester H.Vijt.

BESLUIT éénparig:

Artikel 1: Algemene bepalingen

Er wordt voor het aanslagjaar 2020 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, kamers, gebouwen en overige woongelegenheden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, te rekenen vanaf datum van eerste registratie.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid en het gemeentelijk reglement inzake leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden.

Artikel 2: Definities

2.1 De definities uit het gemeentelijk reglement betreffende het opmaken van een leegstandsregister voor woningen en gebouwen van 20/12/2017 zijn van toepassing voor dit reglement.

2.2 De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

2.3 Leegstaande gebouwen zijn gebouwen zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

2.4 Leegstaande woningen zijn woningen zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

2.5 Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en die het onroerend goed dermate beschadigt dat het gebruik onmogelijk is. Voorbeelden zijn ernstige brand, gasontploffing, overstroming, hevige storm, ...

2.6 Een renovatienota is een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens volgende elementen zijn opgenomen:

- a. een overzicht van de voorgenomen werken;
- b. een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 24 maanden de woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- c. bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken;
- d. fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- e. indien van toepassing het akkoord van alle mede-eigenaars.

2.7 Een sociale woonorganisatie is een organisatie, vermeld in artikel 2 § 1, eerste lid, 26° van de Vlaamse Wooncode; een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie.

Artikel 3:

3.1 De belasting voor een leegstaande woning, kamer, overige woongelegenheden of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning, kamer, overige woongelegenheden of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden vanaf de initiële inventarisatiedatum is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

3.2 Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning, kamer of overige woongelegenheden niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 4:

4.1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of leegstaande woning, kamer of overige woongelegenheden 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.

4.2 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.

4.3 De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 5:

5.1 De belasting bedraagt:

- € 1.250,00 voor een gebouw of woonhuis;
- € 100,00 voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis
- € 650,00 voor elke overige woongelegenheden.

5.2 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.

Artikel 6: Vrijstellingen

6.1 Aanvraag vrijstelling:

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting moet hiervoor zelf schriftelijk het aanvraagformulier en de nodige bewijsstukken indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

6.2 Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- a. De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. De vrijstelling geldt voor een periode van

maximum drie jaar, volgend op de datum van opname van de belastingplichtige. De vrijstelling geldt uitsluitend voor de woning, kamer of overige woongelegenheid die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in de erkende ouderenvoorziening, de psychiatrische instelling of het ziekenhuis.

- b. De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, kamer of overige woongelegenheid, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling wordt automatisch toegekend op basis van het attest dat door de instrumenterende notaris dient te worden afgeleverd aan de administratie, binnen 7 dagen na het verlijden van de verkoopsakte en gaat in op datum van het verlijden van de verkoopsakte. Deze vrijstelling geldt niet indien het zakelijk recht werd verkregen ingevolge:
 - o Overdracht aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd;
 - o Overdracht ingevolge fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
 - o Overdracht aan bloed- en/of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament

6.3 Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- a. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- b. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- c. 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;
- d. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;
- e. gerenoveerd wordt mits het uitvoeren van vergunningsplichtige werken. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorgelegd wordt. De renovatie moet betrekking hebben op de woonfunctie van het desbetreffende gebouw of woning. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar, volgend op de datum van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning. Deze vrijstelling kan slechts eenmalig toegekend worden en kan niet verlengd worden, zelfs niet op basis van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning.
- f. gerenoveerd wordt mits het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken. Om voor deze renovatiewerken een vrijstelling te kunnen genieten dient de zakelijk gerechtigde een renovatienota zoals beschreven in artikel 2.6 in bij het college van burgemeester en schepenen. Een onderzoek ter plaatse door de gemachtigde ambtenaar volgt verplicht. De vrijstelling is slechts geldig voor 1 kalenderjaar, te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van de renovatienota. Mits tijdige aanvraag kan deze vrijstelling tot 2 keer toe 1 kalenderjaar aaneensluitend verlengd worden. De aanvraag tot verlenging moet aantonen welke vooruitgang geboekt werd bij de renovatie. Dit zal ook steeds gepaard gaan met een onderzoek ter plaatse

door de gemachtigde ambtenaar. Indien geen vooruitgang kan worden vastgesteld zal de verlenging niet worden toegekend. Indien er geen verlenging wordt aangevraagd verliest men het recht op verdere vrijstelling voor dit type renovatie.

Indien men tijdens de toegekende vrijstellingsperiode alsnog een stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw bekomt kan de lopende vrijstelling, mits aanvraag, omgezet worden naar 3 jaar vanaf de datum van toekenning van de vergunning zoals bedoeld in artikel 6.3.e), verminderd door de reeds genoten vrijstelling voor renovatiewerken voor niet-vergunningsplichtige werken.

- g. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2 van de Vlaamse Wooncode.
- h. 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.
- i. gebouwen die gedurende minstens 3 aaneensluitende maanden worden aangewend als economische pop-up activiteit, met dien verstande dat de pop-up activiteit niet strijdig is met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingen. De gemeentelijke dienst lokale economie dient bij dergelijke aanvraag om vrijstelling advies te verlenen. De vrijstelling is slechts geldig voor het aanslagjaar waarin de termijnvoorwaarde van 3 aaneensluitende maanden eindigt.

De nieuwe vrijstellingsmaatregelen kunnen enkel toegepast worden voor nieuw opgestarte dossiers. Lopende vrijstellingen kunnen hun termijn uitlopen. Lopende vrijstellingen voor renovatiewerken op basis van een renovatienota kunnen in geen geval verlengd worden zoals bedoeld in punt 6.3 f)

Artikel 7: De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 8: De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 9: De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze 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. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden dient dit uitdrukkelijk in zijn bezwaarschrift te vragen.

Artikel 10: Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (vestiging en invordering van belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het wetboek 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 11: Verwyl- en moratoriumintresten zijn op deze belasting van toepassing zoals inzake de rijksbelastingen op de inkomsten.