

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 11 december 2019

Financiën - Financiën

24 **2019_GR_00181** **Gemeentebelasting op de leegstaande woningen en gebouwen - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Wouter Beke; de heer Erwin Van Pée; mevrouw Sara Verbeeck; mevrouw Marleen Kauffmann; de heer Gilbert Hulsmans; de heer Joseph Wouters; de heer Eric Coenen; de heer Uzeyir Karaca; mevrouw Katrien Ozeel; de heer Franky Geypen; de heer Ronald Peeters; de heer Danny Bloemen; de heer Toni Fonteyn; mevrouw Diane De Volder; de heer Jos Berghmans; de heer Tim Theunis; mevrouw Godelieve Pernet; de heer Benny Maes; mevrouw Katrien Debruyne; mevrouw An Caerts; de heer Nick Peeters; de heer Eric Conard; mevrouw Paula Cebo; de heer Johan Vandenhoudt; mevrouw Mieke Reynders; de heer Dany Punie

Beschrijving

Aanleiding en context

Het huidige belastingsreglement op leegstaande woningen en gebouwen eindigt per 31/12/2019 en het is wenselijk om dit te verlengen.

De financiële toestand van de gemeente.

Argumentatie

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

De minimumheffing zoals voorzien in het Grond- en pandendecreet van 27 maart 2009 en het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijzigingen 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 en/of kamers wat betreft de leegstandsheffing voor een leegstaande woning of gebouw 1019,55 euro bedraagt, voor een leegstaande kamer 77,24 euro bedraagt en voor andere woningen 308,96 euro, minimumbedragen dewelke moeten worden aangepast aan de ABEX-index;

Juridische grond

Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna Kamerdecreet genoemd;

Het decreet van 27 maart 2009, en latere wijzigingen, betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd.

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 en eventueel latere wijzigingen;

Gemeenteraadsbesluit houdende het gemeentelijk reglement leegstandsregister en register verwaarlozing Leopoldsburg van 7 april 2010 en latere wijzigingen;

Regelgeving: bevoegdheid

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Het decreet van 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;

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 19 stem(men) voor: Wouter Beke; Danny Bloemen; An Caerts; Paula Cebo; Eric Coenen; Katrien Debruyne; Franky Geypen; Gilbert Hulsmans; Uzeyir Karaca; Marleen Kauffmann; Benny Maes; Katrien Ozeel; Nick Peeters; Godelieve Pernet; Mieke Reynders; Tim Theunis; Erwin Van Pée; Sara Verbeeck; Joseph Wouters

- 6 onthouding(en): Jos Berghmans; Eric Conard; Diane De Volder; Toni Fonteyn; Ronald Peeters; Johan Vandenhoudt

Besluit

Artikel 1

Belastbaar voorwerp of belastbaar feit

Er wordt met ingang van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025, ten behoeve van de gemeente Leopoldsburg, een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid, en overeenkomstig het gemeentelijk reglement houdende de vaststelling van het register op leegstand en verwaarlozing.

Artikel 2

Definities

§ 1. Definitie van leegstand.

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn van toepassing evenals de andere definities van het decreet.

In het bijzonder:

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;

Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode).

Kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookegelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Woonhuis: elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden.

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet, m.n. : 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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning 69 Stuk 2012 (2008-2009) – Nr. 5 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 zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet, m.n. : Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- 1° hetzij de woonfunctie;
- 2° hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

Belastbare periode: iedere periode van 12 opeenvolgende maanden van opname in het leegstandsregister.

Zakelijk recht: betreft de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, en het vruchtgebruik.

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang de woning of het gebouw 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 3 **Belastingplichtige**

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de leegstaande woning of het leegstaande gebouw 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. In geval 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. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, 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.

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

Artikel 4

Tarief

§1. Het tarief van de basisbelasting bedraagt 75 euro per strekkende meter gevellengte van de woning of het gebouw, vermenigvuldigd met het aantal (belastbare) bouwlagen.

- Als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen of van de woningen op de straatzijde.
- Wanneer de woning of het gebouw paalt aan twee of meer straten, wordt de gevellengte langs elke straatzijde in aanmerking genomen.
- Indien de woning of het gebouw gelegen is op een hoekperceel, wordt de helft van de som van alle zijden van de gevels langs de straat in aanmerking genomen, de afgesneden of afgeronde hoek inbegrepen.
- De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan de halve meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter.
- Voor de berekening van de verschuldigde belasting worden een kelder ingericht met woonvertrekken en een ingerichte zolder als bouwlaag aanzien.

§2. Voor woningen en gebouwen die niet aan de straatzijde uitgeven bedraagt de belasting 5 euro per vierkante meter bouwoppervlakte, vermenigvuldigd met het aantal (belastbare) bouwlagen.

- Als bouwoppervlakte wordt beschouwd de grondoppervlakte welke door het gebouw en de aanhorigheden ervan wordt ingenomen.
- De belastbare oppervlakte wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan de halve vierkante meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter.

- Voor de berekening van de verschuldigde belasting worden een kelder ingericht met woonvertrekken en een ingerichte zolder als bouwlaag aanzien

§3. De basisbelasting bedraagt minimaal:

- voor een volledig gebouw of woning: 1019,55 euro voor de eerste termijn van 12 maanden;
- voor een individuele kamer: 77,24 euro voor de eerste termijn van 12 maanden;
- voor alle andere gevallen: 308,96 euro voor de eerste termijn van 12 maanden.

Deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat (met basis december 2009).

§4. Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

Het bedrag van de basisbelasting (§1-3) vermenigvuldigd met het resultaat van $[1 + ((X-1) \text{ maal } 0,5)]$, waarbij

- X gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of woning zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris of het leegstandsregister.
- X mag niet meer bedragen dan 5.

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 5 **Vrijstellingen**

§1. Van de heffing op leegstaande gebouwen en woningen zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning, evenwel beperkt tot twee jaar volgend op de verwerving.

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van vijf jaar volgend op de datum van opname, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, psychiatrische instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft;

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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de opname in het leegstandsregister;

4° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

Deze vrijstelling is niet geldig voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid is;

§2. Een vrijstelling 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 vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

4° 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;

5° 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;

6° 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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik of omwille van een andere administratieve procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt (bv. in het kader van een bodemverontreiniging). De vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst van de zaak de normale ingebruikname van het onroerend goed verhindert;

7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning 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;

8° 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;

9° 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.

§ 3. Indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de opname in het leegstandsregister.

§ 4. Er kan geen vrijstelling bekomen worden bij aanwezigheid van reclameborden.

Artikel 6 ***Wijze van inning***

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier.

De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Het kohier wordt overgezonden aan de met de invordering belaste financieel directeur die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten. Deze verzending gebeurt zonder kosten voor de belastingschuldigen. Het aanslagbiljet bevat naast de gegevens vermeld op het kohier ook de verzendingsdatum, de uiterste betalingsdatum, de termijn waarbinnen bezwaar kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift.

Als bijlage wordt een beknopte samenvatting toegevoegd van het reglement krachtens welke de belasting is verschuldigd.

Artikel 7 **Betaaltermijn**

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

Artikel 8 **Bezwaarprocedure**

De belastingschuldige (of zijn vertegenwoordiger) kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen binnen de drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de inning van de belasting indien dit op een andere wijze dan per kohier gebeurde.

Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk bij het college van burgemeester en schepenen worden ingediend. Het bezwaarschrift mag eveneens, tegen ontvangstbewijs, overhandigd worden aan het college van burgemeester en schepenen of aan het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst.

Het wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingschuldige alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen. Het college van burgemeester en schepenen of het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk ontvangst binnen vijftien dagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift.

Artikel 9 **Verwijzing naar W.I.B.**

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van 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 10 **Niet-betaling**

Wanneer de belasting niet betaald is binnen de gestelde termijn worden de regels toegepast betreffende de nalatigheidsinteressen inzake de rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 11
Administratief toezicht

Deze verordening wordt overeenkomstig de bepalingen van het decreet lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt aan de toezichhoudende overheid.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Dany Punie
wd. algemeen directeur


Wouter Beke
voorzitter gemeenteraad