

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD.

OPENBARE ZITTING VAN DINSDAG 15 DECEMBER 2020

Aanwezig: Bieke Van Ballaer, voorzitter;
Ward Kennes, burgemeester;
Guy Van de Perre, Walter Van Baelen, Rob Guns, Sumati
Adriaensen, schepenen;
Jeroen Van de Water, Robby Diels, Jan Biermans, Rita Thijs, Loes
Boonen, Jo Van de Water, Erwin Loos, William Van der Vennet, Jef
Van Hemelen, Bart Sas, Marleen Verbeek, Stien Buts, Koen Roefs,
Bart Van Ossel, Marcel Van Mechelen, Maria Van Laer, Ly Pauwels,
Ilse Verachtert, raadsleden;
Tom De Munter, algemeen directeur;

Verontschuldigd:

Afwezig:

Belangenconflict:

4. Goedkeuring belastingreglement op leegstand van woningen en gebouwen
2021 - 2025

De gemeenteraad,

Gelet op de Grondwet, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 170, §4;

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals
gewijzigd;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en
de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid,
zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals
gewijzigd;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex
Wonen van 2021;

Overwegende dat de relevante Vlaamse woonregelgeving vanaf 1 januari 2021
wordt gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot
uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen'. Dat het voor de regelgeving inzake
leegstand enkel om een tekstuele coördinatie gaat en niet om een inhoudelijke
wijziging; Dat het o.a. naar aanleiding van deze coördinatie is dat het bestaande
belastingreglement op leegstand van woningen en gebouwen van 22 oktober 2019
wordt aangepast aan de gecoördineerde tekst;

Overwegende dat de gemeente een leegstandsheffing kan innen op grond van de
gemeentelijke fiscale autonomie;

Gelet op het door de gemeenteraad van 26 november 2020 vastgesteld reglement
inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat het wenselijk is dat de woningen en gebouwen in de gemeente
optimaal benut worden;

Overwegende dat de gemeente langdurige leegstand van woningen en gebouwen
wenst te voorkomen en bestrijden;

Overwegende dat de vrijstellingen in het reglement aansluiten bij de noden en het
beleid van de gemeente;

BESLIST: eenparig.

Enig artikel - Met ingang van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025 wordt
een belasting gevestigd op leegstand van gebouwen en woningen, volgens
onderstaand reglement.

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;

2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° 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;

4° Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

5° Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 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 of -melding, milieuvergunning of -melding, of 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.

In afwijking hiervan wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid;

6° Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid;

7° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.9. Vlaamse Codex Wonen;

8° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

9° Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

2. LEEGSTANDSHEFFING

Artikel 2 - Belastbare grondslag

§1. Er wordt met ingang van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de leegstandsheffing, gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de leegstandsheffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de 1ste verjaardag van de opnamedatum.

§3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 3 - Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de leegstandsheffing houder van het zakelijk recht is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. In het geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger, voorafgaand aan de overdracht, in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 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.

De overdrager van het zakelijk recht kan de instrumenterende ambtenaar vragen om dit in zijn plaats te doen.

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 - Berekening van de leegstandsheffing

§1. Het bedrag van de belasting wordt forfaitair vastgesteld op:

- 1° 1.320 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 1.320 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 132 euro voor een kamer;
 - c) 660 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§2. Verhoging

Indien het gebouw of de woning een 2de opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1° 1.650 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 1.650 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 165 euro voor een kamer;
 - c) 825 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een 3de opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1° 1.980 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 1.980 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 198 euro voor een kamer;
 - c) 990 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een 4de opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1° 2.310 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 2.310 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 231 euro voor een kamer;
 - c) 1.155 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een 5de of volgende opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1° 2.640 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 2.640 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 264 euro voor een kamer;
 - c) 1.320 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 5 - Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, geniet een vrijstelling gedurende 2 jaar indien de belastingplichtige de laatste bewoner was van deze woning, deze als hoofdverblijfplaats gebruikte en de woning de enige woning in zijn/haar bezit is. Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden;
- 2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling indien de belastingplichtige de laatste bewoner was van deze woning, deze als hoofdverblijfplaats gebruikte en de woning de enige woning in zijn/haar bezit is. Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden;;
- 3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; de vrijstelling geldt voor een periode die duurt tot 2 jaar na het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelsbekwaamheid;
- 4° de belastingplichtige die maximaal 1 jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning , met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor één aanslagjaar; deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:
 - a) vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan procent van het aandeelhouderschap;
 - b) bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in het geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§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 of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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 3 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 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

7° gerenoveerd wordt met of zonder stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

7° 1) met stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

Blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 3 jaar volgende op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

7° 2) zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

Met dien verstande dat de belastingplichtige zelf een renovatiedossier samenstelt met foto's, aankoopfacturen en documenten waaruit voldoende blijkt dat het gebouw of de woning in staat van renovatie is. Deze vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende jaren toegekend worden.

Voorafgaand aan de toekenning van deze vrijstelling kan de gemeente een plaatsbezoek uitvoeren. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw en/of de woning, dan wordt de toekenning van de vrijstelling automatisch geweigerd.

Bovenstaande vrijstellingen voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kunnen gecombineerd worden, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal 3 opeenvolgende jaren toegekend kunnen worden.

Bij overdracht van het zakelijk recht heeft de nieuwe belastingplichtige ook recht op een vrijstelling voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal 3 opeenvolgende jaren toegekend kunnen worden.

8° Gerenoveerd wordt blijkens een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed; deze vrijstelling kan voor maximaal drie aanslagjaren binnen een periode van 10 jaar;

9° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30., §2 Vlaamse Codex Wonen;

10° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig boek 5, deel 7 Vlaamse Codex Wonen;

11° vevat is in een project dat aangemeld is bij de VMSW via het Projectportaal conform artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten.

12° Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Artikel 6 - Indexering

De tarieven worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd en voor de eerste maal op 1 januari 2021, als volgt:

basisbedrag 2020 x gezondheidsindex november voorafgaand aan het belastingjaar gezondheidsindex november 2019

Artikel 7 - Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 8 - Betaling van de belasting

De belasting moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 9 - Bezwaar tegen de aanslag

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de 3de werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§2. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

3. SLOTBEPALINGEN

Artikel 10

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, 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 en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 11

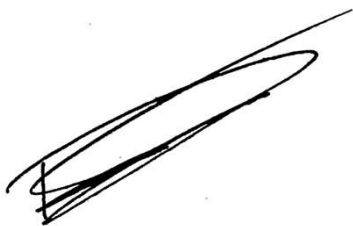
De gemeenteraadsbeslissing van 22 oktober 2019 houdende goedkeuring van het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2021 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2021 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Kasterlee, 16 december 2020

De algemeen directeur

De voorzitter



Tom De Munter



Bieke Van Ballaer