

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Aanwezig:

Stijn Raeymaekers, Burgemeester-voorzitter
Stefanie Vrans, Machteld Ledegen, Maurice Helsen, Willy Torfs, Schepenen
Jan Van Dyck, Hugo Cambré, Wim Van Thielen, Gert Van Dyck, Sander Ooms, Herman Dom, Sophie Gabriëls, Kathleen Eykens, Chantal Helsen, Paul Verstrepen, Ann Willems, Hilde Heylen, Maarten Aerts, Raadsleden
Liesbeth Lambaerts, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Freddy Kerkhofs, Raadslid

Zitting van: 14 december 2020

Agendapunt: Vestiging van een belasting op de leegstand van gebouwen en woningen

De gemeenteraad,

Aanleiding

De relevante Vlaamse woonregelgeving wordt vanaf 1 januari 2021 gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen'. Voor de regelgeving inzake leegstand gaat het enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging. O.a. naar aanleiding van deze coördinatie wordt het bestaande reglement van de heffing op leegstand van 2 december 2019 aangepast aan de gecoördineerde tekst.

Regelgeving

- Grondwet, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 170, §4;
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd;
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd;
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Beslissing gemeenteraad van 2 december 2019 m.b.t. de vestiging van een belasting op de leegstand van gebouwen en woningen.

Feiten, context en argumentatie

Vanaf 2017 wordt de leegstand van gebouwen en woningen niet meer door de Vlaamse overheid belast. De gemeente kan echter nog steeds een leegstandsheffing innen op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie.

Naar aanleiding van een tekstuele coördinatie in de regelgeving is het gepast het belastingreglement te updaten.

De gemeente wenst langdurige leegstand van woningen en gebouwen te voorkomen te bestrijden. De vrijstellingen in het reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente is de gemeente genoodzaakt alle efficiënte belastingen te heffen.

Financieel

De inkomsten uit deze belasting worden jaarlijks ingeschreven in het meerjarenplan 2020 – 2025.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

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 betekeningswijzen:

- 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 tenminste 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 1^{ste} lid;

6° Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van tenminste 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 1^{ste} 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 voor de aanslagjaren 2021 tot en met 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 1^{ste} 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° 1 500 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 1 500 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 250 euro voor een kamer;
 - c) 750 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§2. Voor de daaropvolgende perioden wordt het basisbedrag, zoals vermeld in § 1, vermenigvuldigd met het aantal termijnen van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat.

§ 3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke akte 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, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal drie jaar volgend op de datum van opname en enkel geldt voor de laatst bewoonde woning. De zakelijk gerechtigde bezorgt een bewijs van het verblijf, afgeleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft, aan de gemeente Herenthout;
- 2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis, met dien verstande dat de vrijstelling enkel geldt voor de laatst bewoonde woning. De zakelijk gerechtigde bezorgt een bewijs van het verblijf, afgeleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft, aan de gemeente Herenthout;

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;

4° de belastingplichtige die sinds minder dan 1 jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

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

8° 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;

9° ingeschreven staat in het gemeentelijk register van 2e verblijven;

10° eigendom is van een OCMW, SVK of intergemeentelijke vereniging én niet kan ingevuld worden volgens de gangbare toewijzingsregels;

11° vervat 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° gebruikt wordt door een organisatie met socio-economische doelstellingen;

13° Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend;

§ 3. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiertoe zelf een aanvraag, vergezeld van de nodige bewijsstukken, per beveiligde zending te richten aan de administratie.

De administratie onderzoekt de aanvraag tot vrijstelling en neemt een beslissing binnen een termijn van 2 maanden na de ontvangst van de aanvraag. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending.

Artikel 6: Inkohiering

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

Artikel 7: Betaling van de belasting

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

Artikel 8: 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 3^{de} 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. Het College van Burgemeester en Schepenen doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing.

3. SLOTBEPALINGEN

Artikel 9

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 10

De gemeenteraadsbeslissing van 2 december 2019 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake de leegstandsheffing 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 bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Aldus gedaan in zitting datum als boven.

Bij bevel:

(get.) Liesbeth Lambaerts
Algemeen directeur

(get.) Stijn Raeymaekers
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:

Herenthout, 15 december 2020

Liesbeth Lambaerts
Algemeen directeur

Stijn Raeymaekers
Burgemeester-voorzitter