

GEMEENTE LENDELEDE

Afschrift van een gemeenteraadsbeslissing

GEMEENTERAADSZITTING VAN 28 SEPTEMBER 2017

Aanwezig: MM. Ketels P., Schepen-Voorzitter;
Dewaele C., Burgemeester;
Fonteyne B., Rommens R., Viaene J., Schepenen;
Lammertyn R., Voorzitter O.C.M.W., Schepen;
Messely M., Lammertyn A., Messely N., Parmentier N., Kint V., Gheysens J.,
Moerkerke E., Vanderhaeghen M., Bonte F., Dequeker C., Malysse A., Villez
J.-C., Raadsleden;
Vandecasteele C., Gemeentesecretaris.

Agendapunt: 3.

Onderwerp: Vaststellen van een gemeentelijke belasting op woningen en gebouwen opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Aanslagjaren 2018 en 2019.

De raad, in openbare zitting,

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing d.d. 20.12.2012 houdende goedkeuring van het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand;

Overwegende dat dit reglement geldt voor onbepaalde duur en uitvoering geeft aan de artikelen 2.2.6 t.e.m. 2.2.9 van het decreet betreffende het gronden- en pandenbeleid van 27.03.2009 en het besluit van de Vlaamse regering (BVR) van 10.07.2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 02.04.1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing d.d. 24.01.2014 houdende vaststelling van de gemeentelijke belasting op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister voor de aanslagjaren 2013 tot en met 2019;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing d.d. 29.04.2010 houdende goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst met statutaire draagkracht goed voor de interlokale vereniging wonen Deerlijk, Harelbeke Kuurne en Lendelede (Woonwijs), deze overeenkomst geldt voor onbepaalde duur;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing d.d. 26.01.2017 houdende goedkeuring van een nieuwe subsidieaanvraag voor de periode oktober 2017 - december 2019 en waarbij tevens beslist werd tot de verdere deelname aan de interlokale vereniging wonen;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van heden houdende aanpassing van de voormelde samenwerkingsovereenkomst;

Gelet op het decreet van 14.10.2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, B.S. 13.12.2016, dat op 23.12.2016 in werking trad en dat de artikels 2.2.7 t.e.m. 2.2.9 betreffende leegstand in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (afgekort GPD) schrapt en waarbij artikel 2.2.6. GPD, weliswaar aangepast, behouden werd;

Overwegende dat het decreet van 14.10.2016 in artikel 2.2.6 wel nog volgende dwingende richtlijnen voorziet: de mogelijkheid van de opmaak van een leegstandsregister via een intergemeentelijke administratieve eenheid, wat dient te worden beschouwd als een leegstaand gebouw, wat dient te worden beschouwd als een leegstaande woning, vanaf wanneer een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand dient beschouwd, hoe een leegstaand gebouw/een leegstaande woning uit het leegstandsregister kan worden geschrapt, de aflijning ten opzichte van het decreet van 19.04.1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en de mogelijkheid om verwaarloosde gebouwen op te nemen in het leegstandsregister;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van heden houdende vaststelling van het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand;

Overwegende dat het financieel belang van de gemeente en de verder noodzakelijke strijd tegen de leegstand van woningen en gebouwen het behoud vereisen van deze belasting gedurende de aanslagjaren 2018 en 2019;

Overwegende dat er mag worden aangenomen dat het behoud van deze belasting zal leiden tot een activering van leegstaande woningen en gebouwen en zodoende ervoor zal worden gezorgd dat de verkoopprijzen en huurprijzen van woningen en gebouwen binnen redelijke perken blijven;

Overwegende dat de gemeenteraad omwille van de kenbaarheid van het reglement en de rechtszekerheid het belastingreglement leegstand zo weinig mogelijk wenst aan te passen;

Overwegende dat volgende aanpassingen worden voorgesteld:

- De term "*Elke andere woongelegenheden*" (zijnde een studio of een appartement in een groter gebouw) werd geschrapt omdat dit sowieso, zowel voor het inventarisatiereglement als het belastingreglement, toch een woning is.
- De definitie voor een "*renovatienota*" werd duidelijker omschreven.
- Er wordt consequent overal gesproken over een woning of een gebouw.
- Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat enkel bij de volledige overdracht van een zakelijk recht de termijnen van twaalf maanden dat een gebouw, woning of kamer op de inventaris staat, tot nul wordt herleid. Dit gebeurt om te voorkomen dat voor één belast goed ten opzichte van verschillende gerechtigden verschillende tarieven zouden moeten worden gehanteerd.
- In art. 3 par. 4 en art. 4 par. 2, 4. wordt de zinssnede "*Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament*" geschrapt. Reden daartoe is dat men erflaters die bij leven hun nalatenschap via schenking willen regelen, wat het effect op de leegstandsheffing betreft, gelijk wil behandelen met erflaters die dit niet willen doen.
- Er wordt een vrijstelling van 4 aanslagjaren voorzien voor eigenaars en laatste bewoners van een leegstaande woning die inwonen bij aan- of bloedverwanten (tot de 3^{de} graad) in functie van thuisverzorging of zorgwonen.
- Er werd rekening gehouden met de terminologie in functie van de inwerkingtreding van het omgevingsvergunningsdecreet.

- De vrijstelling van 1 aanslagjaar voor woningen die het voorwerp uitmaken van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode blijft behouden, ondanks de schrapping van de decretale grond in het grond en pandendecreet. In de panden die voorwerp uitmaken van het sociaal beheersrecht, worden door de verkrijger van het beheersrecht immers werkzaamheden uitgevoerd met als doel het pand op korte termijn te kunnen verhuren. De verkrijger van het sociaal beheersrecht mag het pand wel beheren, maar is geen eigenaar en kan bijgevolg geen gebruik maken van de vrijstelling voor nieuwe eigenaars.
- Er wordt nu expliciet bepaald dat na een volledige overdracht van het zakelijk recht de nieuwe zakelijk gerechtigde opnieuw gebruik kan maken van alle bovenvermelde vrijstellingen.
- Op aanraden van het Agentschap Binnenlands Bestuur worden de vrijstellingstermijnen uitgedrukt in aanslagjaren in plaats van in jaren of periodes.

Gelet op volgende wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen:

- de gecoördineerde grondwet in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 170 par. 4;
- het gemeentedecreet in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 42, artikel 43 par. 2, 2° en 15° en artikel 186;
- het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen zoals van kracht;
- het decreet van 14.10.2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- het inventarisatiereglement leegstand, goedgekeurd door de gemeenteraad van heden en de wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen waarnaar dit reglement verwijst;

Gelet op het voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT, eenparig :

Artikel 1 : Algemene bepalingen

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2018 en 2019 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 het reglement inzake inventarisatie, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28.09.2017 en de toepasselijke decretale en wettelijke bepalingen.

§ 2. De definities uit het inventarisatiereglement van 28.09.2017 en de wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen waarnaar dit inventarisatiereglement verwijst zijn van toepassing.

Voor de toepassing van dit belastingreglement hebben de navolgende begrippen de hierna weergegeven inhoud :

Renovatienota: een nota die bestaat uit:

1. Een overzicht van de uit te voeren werken, waarvoor geen (omgevings-) vergunning of melding nodig is.

2. Een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken worden uitgevoerd en waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning of gebouw gebruiksklaar wordt gemaakt.
3. Een gedetailleerd bestek van een aannemer of van de belastingschuldige indien hij zelf de werken zal uitvoeren.
4. Plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte en, indien van toepassing; een akkoord van de mede-eigenaars.

§ 3. 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, bij toepassing van een vorig of het huidig inventarisatiereglement, is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 4. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd telkens een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2 : Belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning 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.
Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. In geval van overdracht van het zakelijk recht brengt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe zakelijk gerechtigde vooraf op de hoogte dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar brengt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte op de hoogte van de overdracht, de datum en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 3 : Berekening van de belasting

§ 1. De basisbelasting bedraagt 1.200 € voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning.

§ 2. De basisbelasting wordt vervolgens vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden dat de woning zonder onderbreking opgenomen is op de gemeentelijke inventaris. De belasting kan maximaal 4.800 € bedragen.

Het bedrag van de volgende belastingen is dus gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

Basisbelasting voor de 1^e verjaardag (1.200 €)

Basisbelasting x 2 voor de 2^e verjaardag (2.400 €)

Basisbelasting x 3 voor de 3^e verjaardag (3.600 €)

Basisbelasting x 4 voor de 4^e en elke volgende verjaardag (4.800 €)

§ 3. Voor de berekening van de belasting wordt de relevante duur van leegstand bepaald, zonder eerder bekomen vrijstellingen. Bekomen vrijstellingen werken niet opschortend voor de bedragen. Dit betekent dat, indien de leegstand continueert na de vrijstelling(en), het basisbedrag x het aantal verjaardagen gerekend wordt en niet de basisbelasting van de eerste verjaardag. Vrijstellingen bieden wel het voordeel dat voor de periode van de vrijstelling geen belasting moet betaald worden.

§ 4. Bij volledige overdracht van het zakelijk recht wordt het aantal verjaardagen tot nul herleid en begint opnieuw te lopen. De woning of het gebouw wordt met de overdracht niet van het leegstandsregister geschrapt.

Het herleiden tot nul geldt niet voor overdrachten aan:

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- b. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

Artikel 4 : Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §2 of §3, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§ 2. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingschuldige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende één aanslagjaar.
2. de belastingschuldige die (mede) eigenaar en de laatste bewoner is van een belastbare woning:
 - a. en in een erkende ouderenvoorziening verblijft.
De vrijstelling kan voor maximaal 4 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.
 - b. of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een erkend revalidatiecentrum.
Deze vrijstelling kan voor maximaal 4 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.
 - c. en die inwoont bij bloed- of aanverwanten tot en met de 3^{de} graad in functie van thuisverzorging of zorgwonen.
De vrijstelling kan voor maximaal 4 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.
 - d. Een combinatie van bovenstaande woonvormen wordt toegelaten voor een vrijstelling van maximaal 4 opeenvolgende aanslagjaren.
Het bewijs van dit verblijf wordt geleverd door de erkende instelling waar betrokkene verblijft of door afgifte van een attest van gezinssamenstelling.

3. de belastingschuldige die beperkt is in handelingsbekwaamheid ingevolge een gerechtelijke beslissing met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.
Het bewijs hiervoor wordt geleverd door afgifte van een kopie van de gerechtelijke beslissing.
4. de belastingschuldige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op de overdracht van het zakelijk recht.
Het bewijs hiervan wordt geleverd door het voorleggen van een notariële akte tot overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- b. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

§ 3. 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 omgevingsvergunning 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, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.
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, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.
5. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar 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. De vrijstelling geldt voor de aanslagjaren waarin het gebouw of de woning onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden en voor het aanslagjaar volgend op de beëindiging van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.
7. verbouwd wordt blijkens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning, melding of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren in de 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning, melding of omgevingsvergunning.

Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden ongeacht het aantal dergelijke vergunningen.

8. gerenoveerd wordt blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken van minimum 15.000 € (excl. Btw) en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat de woning of het gebouw bewoonbaar gemaakt wordt,. Deze vrijstelling geldt voor 3 aanslagjaren volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota. De renovatienota kan ten vroegste uitvoerbaar worden op de inventarisatiedatum.
Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden ongeacht het aantal renovatienota's.
9. 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.
10. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.

§ 4. Vrijstellingen mogen opeenvolgend worden gecumuleerd met uitzondering van enerzijds een verbouwing met niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning of sloop en anderzijds renovatie met een renovatienota.

§ 5. Na een volledige overdracht van het zakelijk recht kan de nieuwe zakelijk gerechtigde opnieuw gebruik maken van alle bovenvermelde vrijstellingen.

Artikel 5 : Inkohiering

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

§ 2. Indien een vrijstelling werd bekomen op basis van artikel 4, §3, 7 dient de belastingsschuldige uiterlijk bij het verstrijken van het tweede vrijgestelde aanslagjaar de nodige bewijzen voor te leggen aan de administratieve eenheid waaruit blijkt dat de vergunde werken werden aangevat of voltooid.

Bij gebreke aan het voorleggen van deze bewijzen of wanneer uit de voorgelegde documenten blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning als vervallen moet worden beschouwd, zal de belasting voor het lopende aanslagjaar alsnog worden ingekohierd en dit volgens de bepalingen van artikel 3 §3.

§ 3. Indien een vrijstelling van belasting werd toegekend op basis van artikel 4, §3, 8 dient de belastingsschuldige bij het einde van het derde vrijgestelde aanslagjaar de nodige facturen met betaalbewijzen voor te leggen aan de administratie waaruit blijkt dat voor minstens 15 000,00 euro, exclusief btw, aan werken werden uitgevoerd.

Bij gebreke aan het voorleggen van deze bewijzen, zal de belasting voor het lopende aanslagjaar alsnog worden ingekohierd en dit volgens de bepalingen van artikel 3 §3.

Artikel 6 : Betaling

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

Artikel 7 : Bezwaar tegen de belasting

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

§ 2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

§ 3. 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.

§ 3. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Artikel 8 : 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 9 bis 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 9 : Dit reglement vervangt – met behoud van de gevolgen van het inventarisatiereglement inzake leegstand van 20.12.2012 en het heffingsreglement inzake leegstand van 24.01.2014 - vanaf zijn inwerkingtreding, het eerdere belastingreglement van 24.01.2014 zoals van kracht.

Artikel 10 : Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 en 187 van het gemeentedecreet. Het treedt in werking op 01.01.2018.

Artikel 11 : Afschrift van onderhavig reglement zal aan de Gouverneur, Wonen Vlaanderen en het Lokaal Woonoverleg worden toegestuurd.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

De Secretaris,
(Get.) Vandecasteele C.

De Voorzitter,
(Get.) Ketels P.

Voor eensluidend afschrift:

De Secretaris,

De Voorzitter,


Vandecasteele C.




Ketels P.