

GEMEENTE LENDELEDE**B E K E N D M A K I N G**

=====

De gemeenteraad van de gemeente Lendelede, provincie West-Vlaanderen heeft in zitting van 23 januari 2014 - punt 4 volgend reglement goedgekeurd met als onderwerp:

Vaststellen van een gemeentelijke belasting op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister voor de periode 2014-2019.

Het beslissend gedeelte van dit besluit luidt als volgt :

Artikel 1: Algemene bepalingen

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 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 decreet grond- en pandenbeleid en de beslissing van de gemeenteraad van 20.12.2012.

§ 2. De definities uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid, de Vlaamse Wooncode, het Kamerdecreet en de gemeenteraadsbeslissing van 12.07.2010 ivm het reglement op de inventarisatie ter bepaling van leegstand zijn van toepassing.

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

Elke andere woongelegenheden: een studio of een appartement in een groter gebouw.

RenovatieNota: een nota die bestaat uit:

1. Een overzicht van welke stedenbouwkundige, niet vergunningsplichtige, werken worden uitgevoerd.
2. Een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen 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 geregistreerd 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 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 op het ogenblik dat 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:

- 1200 € voor een leegstaand gebouw, een leegstaande woning en voor elke andere woongelegenheden.
- 100 € voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

§ 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 4800 € bedragen voor een gebouw, woning of andere woongelegenheden en 400 € voor een kamer.

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

Basisbelasting voor de 1^e verjaardag (1.200 € of 100 €)

Basisbelasting x 2 voor de 2^e verjaardag (2.400 € of 200 €)

Basisbelasting x 3 voor de 3^e verjaardag (3.600 € of 300 €)

Basisbelasting x 4 voor de 4^e en elke volgende verjaardag (4.800 € of 400 €)

§ 3. Voor de berekening van de belasting wordt de relevante duur van leegstand, zonder eerder bekomen vrijstellingen, bepaald. Bekomen vrijstellingen werken niet opschortend voor de bedragen, zij bieden wel het voordeel dat voor de periode van de vrijstelling geen belasting moet betaald worden. Indien de leegstand continueert na de vrijstelling(en) wordt het basisbedrag x het aantal verjaardagen gerekend en niet tot 0 herleid.

§ 4. Bij 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.

Dit 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.
- c. Bloed –en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

Artikel 4: Vrijstellingen

§ 1. Uitsluitend de in het reglement opgesomde vrijstellingen worden toegepast.

§ 2. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingschuldige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, kamer of andere woongelegenheden, 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 van een belastbare woning, kamer of andere woongelegenheid is:
 - a. en in een erkende ouderenvoorziening verblijft.
De vrijstelling geldt voor 4 aanslagjaren en kan slechts één maal ingeroepen worden.
 - b. of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een erkend revalidatiecentrum.
Deze vrijstelling geldt voor 4 aanslagjaren.
Het bewijs van dit verblijf wordt geleverd door de erkende instelling waar betrokkene verblijft.
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 heffingsjaar 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.
- c. Bloed –en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§ 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 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 gedurende een periode van 1 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 1 jaar volgend op de beëindiging van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

7. gerenoveerd wordt blijkens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of melding voor stabiliteitswerken 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.
Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden ongeacht het aantal dergelijke stedenbouwkundige 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, het gebouw of de andere woongelegenheid bewoonbaar gemaakt wordt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota.
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 worden gecumuleerd met uitzondering van enerzijds een verbouwing met niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning en anderzijds verbouwingen met een renovatienota.

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 belastingschuldige uiterlijk bij het verstrijken van het tweede jaar van de vrijstellingsperiode 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 als vervallen moet worden beschouwd, zal de belasting voor het lopende dienstjaar 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 de vrijstellingsperiode 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 dienstjaar 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 : De gemeenteraadsbeslissing d.d. 21.11.2013 houdende vaststellen van een gemeentelijke belasting op woningen, kamers, gebouwen of andere woonegelegenheden, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister wordt ingetrokken en vervangen door huidige beslissing.

Artikel 10: Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 en 187 van het gemeentedecreet. Het treedt in werking op 01.01.2014.

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

Deze beslissing wordt bekendgemaakt via publicatie op de gemeentelijke website op dinsdag 28 januari 2014.

De Secretaris,

De Burgemeester,

Vandecasteele C.

Dewaele C.