

**BESLUIT
GEMEENTERAAD
OPENBARE ZITTING 19 DECEMBER 2019**

AANWEZIG

Voorzitter: Jo Tijtgat

Burgemeester: Claude Croes

Schepenen: Bert Schelfhout, Regine Vanwynsberghe-Rooryck, Sandra De Leeuw-Goussey, Matthias Vanneste, Louis Vanderbeken

Gemeenteraadsleden: Carl De Donder, Louis Haerinck, Frans Kemseke, Tundie D'hont, Jurgen Beke, Filip Terryn, Sophie Mespreuve, Rolande Libert, Marleen Prat, Philip Ghekiere, Lies De Witte, Marc Coppens, Maurice Bekaert, Dirk Demeurie

Algemeen directeur: Hans Piepers

31. Wonen - belastingreglement op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister - verlenging - goedkeuring

Aanleiding en context

De gemeenteraad wordt gevraagd het belastingreglement op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister goed te keuren met ingang van 1 januari 2020 voor een periode eindigend op 31 december 2020.

Motivering

Het huidig belastingreglement op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2013 en eindigt op 31 december 2019.

De gemeenteraad keurde in zitting van 6 juni 2019 de subsidieaanvraag Woonwijs 2020-2025 goed. In het subsidiedossier is de actie AA 1_1 'Een ruimtelijk beleid voeren op basis van een visie om het beschikbare aanbod aan panden op het grondgebied te activeren voor wonen' opgenomen.

Het heffen van een belasting op leegstaande woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden zet de eigenaars van deze leegstaande panden er toe aan om hun pand te renoveren, te slopen of op de woningmarkt aan te bieden. Bijgevolg is het behoud van het reglement wenselijk. Een bijsturing en vereenvoudiging dringt zich echter op.

Het college van burgemeester en schepenen stelde in zitting van 4 december 2019 voor om het reglement te behouden voor 1 jaar teneinde voldoende tijd te voorzien om het belastingreglement grondig te evalueren en inhoudelijk bij te sturen.

Juridische gronden

- Algemene basisbevoegdheid: Art. 41, § 2, 14° Decreet Lokaal Bestuur

Financiën

De beslissing heeft financiële gevolgen.

Raming of bedrag	ontvangst geraamd op 17.500 euro
Actie	Actieve opvolging van leegstand en verwaarlozing
Jaarbudgetrekening	GBB-CBS/0020-00/73740000
Visum	niet van toepassing

BESLUIT

Eenparig goedgekeurd

Artikel 1

Onderstaand belastingreglement wordt goedgekeurd met ingang van 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2020:

Belastingreglement op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister

Art. 1. - Definities

Voor de toepassing van dit belastingreglement wordt verstaan onder:

- **Decreet grond- en pandenbeleid:** het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- **Het leegstandsregister:** het register, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid, dat wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement met betrekking tot de opmaak van het gemeentelijk leegstandsregister, zoals goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 29 maart 2012.
- **Leegstaande gebouwen** zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6, § 2 van het decreet grond- en pandenbeleid. **Leegstaande woningen** zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6, § 3 van dit decreet.
In afwijking van het artikel 2.2.6., § 2 en § 3 van het decreet grond- en pandenbeleid wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen de 7 jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig artikel 2.2.6, § 2, eerste lid respectievelijk § 3 van het decreet grond- en pandenbeleid.
- **Administratie:** de ambtenaar die door het college van burgemeester en schepenen belast wordt met het beheer van het leegstandsregister.
- **Zakelijke gerechtigde:** (artikel 1.2, 28° GPD) de houder van één van volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal;
 - het recht van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

Art. 2. - Belastbare grondslag

§ 1. Er wordt voor het aanslagjaar 2020 een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning, kamer, gebouw of andere woongelegenheden is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning, kamer, woongelegenheden of

dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De aanslag kan worden gevestigd vanaf dat ogenblik tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van de nieuwe periode van twaalf maanden.

Zolang de leegstaande woning, kamer, andere woongelegenheden of het leegstaande 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.

Art. 3. - Belastingsschuldige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde(n) van de leegstaande woning, kamer, andere woongelegenheden of het leegstaande gebouw 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 belastingsschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

§ 3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde(n).

Art. 4. - Aanslagvoet

Het tarief van de eerste belasting bedraagt:

- voor zakelijk gerechtigden voor het geheel:
 - Voor een gebouw of woning:
 - 1.000 euro: voor gebouwen of woningen met een totale vloeroppervlakte tot 200 m²;
 - 1.250 euro: voor gebouwen of woningen met een totale vloeroppervlakte van 201 m² tot 400 m²;
 - 1.500 euro: voor gebouwen of woningen met een totale vloeroppervlakte groter dan 400 m²;
 - voor een (studenten)kamer: 75 euro;
 - voor elke andere woongelegenheden bijvoorbeeld appartementen:
 - 300 euro: voor woongelegenheden met een totale vloeroppervlakte tot 80 m²;
 - 375 euro: voor woongelegenheden met een totale vloeroppervlakte van 81 m² tot 150 m²;
 - 450 euro: voor woongelegenheden met een totale vloeroppervlakte groter dan 150 m²;
- voor zakelijk gerechtigden in onverdeeldheid:

De tarieven vermeld onder artikel 4, a. van dit reglement, verminderd met het aandeel van de zakelijke gerechtigde(n) in onverdeeldheid, die is (zijn) vrijgesteld op basis van artikel 5, § 1, 1^o, 2^o en 3^o van dit reglement.

De aldus berekende belasting is enkel verschuldigd door de niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde(n) in onverdeeldheid. Deze(n) is (zijn) hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de in het vorige lid vermelde belastingsschuld.

De totale vloeroppervlakte is de som van de vloeroppervlakte van de verschillende bouwlagen. Een kelder ingericht met woonvertrekken en een ingerichte zolder worden aanzien als een bouwlaag.

De bedragen, vermeld in het eerste lid, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index, en stemmen overeen met de index van december 2009. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

(toe te passen formule: $\frac{1000 \times \text{huidige ABEX}}{670}$)

Het tarief van de belasting wordt vermenigvuldigd met 1,5 per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning, kamer, het gebouw of de andere woongelegenheden in het leegstandsregister is opgenomen en dit voor maximum 4 opeenvolgende termijnen van twaalf maanden. Vanaf de vijfde aanslag bedraagt de belasting 5,0625 keer de eerste belasting.

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.

Dit geldt niet voor overdracht van het zakelijk recht naar:

- vennootschappen waarin de vroegere zakelijke gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- VZW's waarvan de vroegere zakelijke gerechtigde lid is.

Art. 5. - Vrijstellingen

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° De belastingschuldige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, kamer of andere woongelegenheden met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 3 aanslagjaren.

2° De belastingschuldige die de laatste bewoner is van een belastbare woning, kamer of andere woongelegenheden en die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een erkend revalidatiecentrum, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 5 aanslagjaren.

3° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt wordt ingevolge het burgerlijk wetboek of een gerechtelijke beslissing met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 3 aanslagjaren.

4° De gemeente, het OCMW en de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. De vrijstelling geldt slechts gedurende 5 aanslagjaren.

§ 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° opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zoals vastgesteld bij het besluit van de administrateur-generaal van 14 september 2009, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 5 aanslagjaren;

6° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een overmacht, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

7° 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 3 jaar volgend op de beëindiging van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

8° gerenoveerd wordt blijkens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden;
De termijn van vrijstelling gaat in op datum van het definitief uitvoerbaar worden van deze stedenbouwkundige vergunning en eindigt op het ogenblik van de voltooiing van de werken die het voorwerp van deze stedenbouwkundige vergunning uitmaken, met dien verstande dat de termijn van vrijstelling niet meer bedraagt dan 5 jaar te rekenen vanaf de datum van het definitief uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning.
Deze vrijstelling kan slechts eenmaal ingeroepen worden, ongeacht het aantal dergelijke stedenbouwkundige vergunningen voor en/of zakelijk gerechtigden in opvolging in de tijd van het leegstaande goed.

9° gerenoveerd wordt blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat binnen een periode van maximum 5 jaar de woning, het gebouw of de andere woongelegenheden bewoonbaar gemaakt wordt;
De termijn van vrijstelling gaat in op datum van de renovatienota en eindigt op het ogenblik van de voltooiing van de werken die het voorwerp van deze renovatienota uitmaken, met dien verstande dat de termijn van vrijstelling niet meer bedraagt dan 5 jaar te rekenen vanaf de datum van de renovatienota.
Deze vrijstelling kan slechts eenmaal ingeroepen worden ongeacht het aantal renovatienota's voor en/of zakelijk gerechtigden in opvolging in de tijd van het leegstaande goed.

10° 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;

11° 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.

Artikel 2

Het belastingreglement wordt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet Lokaal Bestuur bekendgemaakt.

**Voor eensluidend verklaard uittreksel
Opgemaakt in Deerlijk op 20-02-2020**

Hans Piepers
Algemeen directeur

Jo Tijtgat
Voorzitter gemeenteraad