



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 29 DECEMBER 2020

Aanwezig: Hugo Simoens, Voorzitter

Theo Francken, Burgemeester

Paul Duerinckx, Davy Suffeleers, Tania Roskams, Schepenen

Pieter Verheyden, Raadslid

An Wouters, Geert Bovyn, Schepenen

Raf De Canck, Martine Adams, Tom De Winter - Pieters, Ellen Lammens, Jo Pierson, Werner Boullart, Liesbeth Smeyers, Sarah Delanoeijs, Fons Creuwels, Pascale Alaerts, Ivan Vanderzeypen, Gilberte Muls, Walter Vangoidsenhoven, Jeroen Verbinnen, Benny Van Goethem, Leden

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaren 2021 tot en met 2025

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

Feiten en context

Sinds 26 februari 2014 heeft de gemeenteraad een belasting op leegstaande woningen en gebouwen ingevoerd.

Door Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen moeten alle verwijzingen naar het Decreet Grond- en Pandenbeleid worden geschrapt, behalve artikel 2.2.6.

De verplichting om een leegstandsregister bij te houden is geschrapt. Aangezien de gemeenten niet meer verplicht zijn om een leegstandsregister bij te houden, valt ook de verplichting weg om het leegstandsregister jaarlijks te actualiseren en Wonen-Vlaanderen vervolgens een update te bezorgen.

Ook wat betreft leegstandsheffing krijgen de lokale besturen volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing (UGLH) en de minimumheffingen worden geschrapt.

Door deze wijzigingen krijgen de gemeenten volle verantwoordelijkheid in het leegstandsbeleid. De lokale besturen hebben de volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, kunnen ze zelf bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De Vlaamse overheid beperkt zicht tot het bepalen van het strategisch kader voor hoofdlijnen voor leegstand.

troeven in rustig groen

Voor de goede werking is tevens aangewezen om het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen uniform te maken met de belastingreglementen op leegstaande woningen en gebouwen van de andere gemeenten van het werkingsgebied van Hartje Hageland. De belastingtarieven worden behouden zoals vastgesteld in het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen goedgekeurd op de gemeenteraad van 26 februari 2014.

Juridische gronden

- De grondwet, meer bepaald artikel 170§4
- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en latere wijzigingen
- Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en latere wijzigingen
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen
- Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en latere wijzigingen
- Omzendbrief KB ABB-2019/2 'Coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit' van 15 februari 2019
- Het reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen goedgekeurd in de gemeenteraad van 27 maart 2017
- Besluit van de gemeenteraad van 30 december 2019 betreffende de goedkeuring van de belasting op leegstand

Advies commissie

De commissie beleidsdomeinen d.d. 15/12/2020 geeft een gunstig advies.

Argumentatie

De verhuur- en verkoopprijzen van woningen zijn hoog en voor veel mensen wordt huren of kopen moeilijk betaalbaar. De gemeente streeft er dan ook naar om zoveel mogelijk beschikbare woningen ook effectief op de woningmarkt te krijgen. Door het heffen van een belasting op leegstaande woningen, zullen de eigenaars gestimuleerd worden om deze te renoveren of te verkopen. Op die manier komen deze woningen dan op de woningmarkt terecht.

Er worden in bepaalde situaties vrijstellingen voorzien om de eigenaars de kans te geven de woning terug op de woningmarkt te brengen.

De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van alle rendabele belastingen voor de uitvoering van het meerjarenbeleidsplan 2020-2025.

Eenzelfde belasting gold voor het aanslagjaar 2019.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

trouwen in rustig groen

Besluit

Enig artikel. Het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen -aanslagjaren 2021 2025 als volgt goed te keuren:

Art. 1 Belastbare grondslag

§ 1. Er wordt een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1 van het reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen goedgekeurd in de gemeenteraad van 27 december 2017.

§ 2. 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.

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.

Art. 2 Belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning 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. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de interlokale vereniging Hartje Hageland West, binnen twee 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.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 3 tarief van de belasting

troeven in rustig groen

De basisbelasting voor een woning of gebouw dat 12 opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister bedraagt 1250 euro.

- Deze belasting wordt verhoogd tot 2500 euro als een onroerend goed, een jaar, na de eerste inkohiering, nog altijd in het gemeentelijk leegstandsregister is opgenomen.

- Deze belasting wordt verhoogd tot 5000 euro als een onroerend goed, twee jaar of meer, na de eerste inkohiering, nog altijd in het gemeentelijk leegstandsregister is opgenomen.

Het bedrag voor een individuele kamer of studentenkamer (in de zin van artikel 2, 3° van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers) bedraagt 100,00 EUR.

Art. 4 Vrijstellingen

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerste drie jaar volgend op de datum van de eigendomsverwerving;

2° de belastingplichtige die volle eigenaar is van meer dan één enkele woning. Deze vrijstelling geldt gedurende één jaar volgend op de datum van de eigendomsverwerving;

3° de belastingplichtige die kan bewijzen dat de woning verkocht is aan de hand van een onderhandse verkoopovereenkomst, ook al is de authentieke akte nog niet verleden.

Deze vrijstelling geldt gedurende het eerste jaar volgend op de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst;

4° de belastingplichtige, indien deze houder van het zakelijk recht de laatste bewoner is van de geïnventariseerde woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte, die tijdelijk of permanent in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische of penitentiaire instelling, of ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerste drie jaar van het verblijf in een erkende ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis;

5° de belastingplichtige, indien deze houder van het zakelijk recht de laatste bewoner is van de geïnventariseerde woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt ook voor de verlengde minderjarige en voor hen die onder bewindvoering staan.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerst drie jaar van de periode die wordt aangegeven door de gerechtelijke beslissing.

§ 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.

Deze vrijstelling geldt gedurende vijf jaar vanaf de definitieve goedkeuring van het onteigeningsplan;

2° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

trouwen in rustig groen

Deze vrijstelling geldt gedurende de volledige duur van bescherming als monument;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° 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.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning;

6° gerenoveerd wordt blijkens een meldingsplichtig werk en/of gedetailleerd renovatieschema waarvoor een minimuminvestering van 5000 euro gedaan werd en dat onder de volgende categorieën valt :

Categorie 1: structurele elementen: werken aan muren, vloeren, plafonds

Categorie 2: dak: volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak van de woning

Categorie 3: buitenschrijnwerk: de volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het buitenschrijnwerk

Categorie 4: technische installaties

1. plaatsing van een verwarmingsketel
2. de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie
3. de hele of gedeeltelijke vernieuwing van de sanitaire installaties

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister.

Deze vrijstelling kan tot tweemaal verlengd worden voor een periode van één jaar mits de vrijstelling opnieuw wordt aangevraagd en mits bewijs van de vorderingen van de werken wordt voorgelegd;

De belastingplichtige dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat:

- een tekening of schets van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken;
- een raming van de kostprijs van de werken door een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer of een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd of een combinatie van beiden;

Art. 5 Algemene bepalingen betreffende de inkohiering, vestiging, invordering en de bezwaarprocedure van de belasting

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

trouwen in rustig groen

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

§3. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen de aanslag van deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

- Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.
- 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.
- Het bezwaar wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:

1° de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingschuldige; het bezwaar van de belastingschuldige die zijn woonplaats niet heeft in het Vlaams gewest, bevat keuze van woonplaats in het Vlaams gewest;

2° het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen;

3° indien de belastingschuldige dit wenst, de uitdrukkelijke vraag om gehoord te worden op een hoorzitting.

De bevoegde overheid of een personeelslid dat door de bevoegde overheid speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel directeur.

§4. 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.

Art. 6 Het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen aanslagjaren 2020-2025 goedgekeurd in de gemeenteraad van 30 december 2019 wordt opgeheven door deze beslissing.

Art. 7 Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en is bindend vanaf 1 januari 2021 tot 31 december 2025.

Art. 8 Een afschrift van dit besluit wordt toegezonden aan de toezichthoudende overheid.

Bijlage(n):

- LU-belasting-LS-uitleg.docx

t_roeven in rustig groen 

Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,
Hugo Simoens

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 4 januari 2021

De Algemeen directeur,

Klaas Gutschoven



De Voorzitter,

Hugo Simoens

trouwen in rustig groen