

GEMEENTE LENDELEDE

Afschrift van een gemeenteraadsbeslissing

GEMEENTERAADSZITTING VAN 19 DECEMBER 2019

Aanwezig: MM. Ketels P., Schepen-Voorzitter;
Dewaele C., Burgemeester;
Fonteyne B., Rommens R., Schepenen;
Lammertyn R., Voorzitter B.C.S.D., Schepen;
Parmentier N., Moerkerke E., Bonte F., Debrabandere G., Vanoverbeke B.,
Mostaert D., Jonckheere S., Vandenbroucke M., Vansteenkiste K.,
Raadsleden;
Vandecasteele C., Algemeen Directeur.

Verontschuldigd:
Viaene J., Gheysens J., Tanghe K., Raadsleden.

Agendapunt: 15.

Onderwerp: Vaststellen van het gemeentelijk belastingreglement op woningen, kamers en gebouwen opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister voor de aanslagjaren 2020-2025.

De raad, in openbare zitting,

Gelet op de gemeenteraadsbeslissingen 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 werd hervastgesteld op 28.09.2017. Het hervastgestelde reglement geldt voor onbepaalde duur en geeft 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. 21.11.2013 houdende vaststelling van de gemeentelijke belasting op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing d.d. 23.01.2014 houdende vaststelling van de gemeentelijke belasting op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister voor de aanslagjaren 2014 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 de subsidieaanvraag voor de periode oktober 2017 - december 2019 en waarbij tevens beslist werd tot de verdere deelname aan de interlokale vereniging wonen;

Naar aanleiding van de instap van gemeente Zwevegem werd de huidige samenwerkingsovereenkomst voor de 'Interlokale Vereniging Wonen Deerlijk-Harelbeke-Kuurne-Lendeledede' gewijzigd en goedgekeurd op de gemeenteraad van 27.06.2019. Deze vernieuwde samenwerkingsovereenkomst gaat in op 01.01.2020. De interlokale vereniging zal voortaan 'Interlokale Vereniging Woonwijs' heten. De overeenkomst geldt terug voor onbepaalde duur.

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing d.d. 27.06.2019 houdende goedkeuring van de subsidieaanvraag voor de periode januari 2020 – december 2025;

Overwegende dat elke gemeente die deel uitmaakt van een intergemeentelijk samenwerkingsverband zich ertoe verbindt leegstaande woningen en gebouwen te inventariseren;

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

Overwegende dat het aangewezen blijkt om het belastingreglement aan te passen aan het nieuwe inventarisatiereglement;

Overwegende dat de gemeenteraad met het behoud van deze belasting verder in de eerste plaats de leegstand wenst te beperken. Er mag worden aangenomen dat het behoud van deze belasting zal leiden tot een activering van leegstaande woningen, gebouwen en kamers en zodoende ervoor zal worden gezorgd dat de verkoopprijzen en huurprijzen van woningen, gebouwen en kamers 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 het behoud van deze belasting, samen met de belasting op tweede verblijven, bijdraagt tot een binnen de gemeente betaalbaar woningaanbod;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op volgende wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen:

- Het Decreet over het Lokaal Bestuur in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken artikel 41, tweede lid, 14°;
- de gecoördineerde grondwet in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 170 par. 4;
- het decreet lokaal bestuur in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 41, tweede lid, 14°, 286, 287 en 288;
- 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, heden goedgekeurd door de gemeenteraad en de wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen waarnaar dit reglement verwijst;

- de wet van 13.04.2019 tot invoering van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet fiscale schuldvorderingen.

Gelet op het gunstig advies van het Lokaal Woonoverleg d.d. 02.12.2019;
Gelet op het voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT, eenparig :

Artikel 1 : Algemene bepalingen

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 t.e.m. 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, kamers 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 19.12.2019 en de toepasselijke decretale en wettelijke bepalingen.

§ 2. De definities uit het inventarisatiereglement leegstand van 19.12.2019 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 werken, stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtig, vrijgesteld of niet-meldingsplichtig worden uitgevoerd.
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 uitvoert.
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, een leegstaand gebouw of leegstaande kamer is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden, bij toepassing van een vorige of het huidig inventarisatiereglement, is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 4. Zolang het leegstaand gebouw, de leegstaande woning of leegstaande kamer 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, de leegstaande woning of leegstaande kamer 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 bij een eerste aanslag:

- 1.200 € voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning.
- 300 euro voor een kamer

§ 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 voor een leegstaande woning of gebouw kan maximaal 4.800 € bedragen. De belasting voor een leegstaande kamer kan maximaal 1.200 € 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 € voor een woning/gebouw, 300 € voor een kamer)

Basisbelasting x 2 voor de 2^e verjaardag (2.400 € voor een woning/gebouw, 600 € voor een kamer)

Basisbelasting x 3 voor de 3^e verjaardag (3.600 € voor een woning/gebouw, 900 € voor een kamer)

Basisbelasting x 4 voor de 4^e en elke volgende verjaardag (4.800 € voor een woning/gebouw, 1.200 € voor een kamer)

§ 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, kamer 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 of kamer. 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 of kamer:
 - a. en in een erkende ouderenvoorziening verblijft.
De vrijstelling kan voor maximaal 4 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.
 - b. en 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, kamer 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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige activiteiten omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. De natuurlijke -en rechtspersonen eigenaar van een belastbare woning en/of gebouw gedurende de termijn van behandeling door de bevoegde instanties, van het dossier tot restauratie van een geklasseerd monument, overeenkomstig art. 4.4.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zoals goedgekeurd via BVR d.d. 27 maart 2009) of overeenkomstig het decreet betreffende het Onroerend erfgoed d.d. 12 juli 2013.
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. Vrijstelling van leegstandsheffing voor de VMSW of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en het OCMW: vrijstelling voor de woningen, waaraan een renovatie-, herbouw- of sloopdossier aan gekoppeld is (via een aanmelding bij de VMSW). Deze vrijstelling geldt maar gedurende 5 aanslagjaren.
8. verbouwd wordt blijkens een niet-ervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of gedeeltelijke 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.
9. gerenoveerd wordt blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de werken van minimum 15.000 € (excl. BTW) en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat de woning of het gebouw bewoonbaar gemaakt wordt,. De uitvoering van de renovatienota moet tijdens het aanslagjaar aangetoond worden aan de hand van facturen en bijhorende foto's of vastgesteld worden door een controlebezoek. 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.

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 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-vernietigde omgevingsvergunning 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 belastingschuldige 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 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, 10 dient de belastingschuldige 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 30.05.2008, zijn van toepassing:

1° de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6, 7 en 8 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

2° het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet fiscale schuldvorderingen van 13.04.2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

Artikel 9 : Dit reglement vervangt het vorige reglement m.i.v. 01.01.2020. De gevolgen van het inventarisatiereglement inzake leegstand van 20.12.2012, 28.09.2017 en 19.12.2019 en het heffingsreglement inzake leegstand van 21.11.2013, gewijzigd op 23.01.2014 blijven uitwerking hebben voor geïnventariseerde en/of belaste goederen tot zolang ze niet van de inventaris worden geschrapt.

Artikel 10 : Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur (DLB).

Artikel 11 : Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 330 van het DLB aan de toezichthoudende overheid en aan Wonen Vlaanderen voor verder gevolg toegezonden.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

De Algemeen Directeur,
(Get.) Vandecasteele C.

De Voorzitter,
(Get.) Ketels P.

Voor eensluidend afschrift:

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter,

Vandecasteele C.



Ketels P.