

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van:
12 december 2019

Aanwezig:

MM, Verheirstraeten Maria; voorzitter;
Knop Hans; burgemeester; Withofs Jos, De Donder Francis; Lootens Tineke; Herwege Pieter en Bauwens Thomas, Anthuenis Johan, voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst; schepenen; De Mey Dirk, Roosenboom Geert; Van Driessche Herman; Verberckmoes Marc; Raman Luc; Cooreman Tuur; Schiettecat Tom; De Munck Kathleen; Debeir Timothy; De Wilde Filip; Van Der Slycken Fien; Beirnaert Evy; Serdar Celik, Gürkan Aslan; D'hooge Geert; Gelorini Vanessa; Ronsse Marc en Van Cauteren Kim; Van Laere Tamara; gemeenteraadsleden;
Ivens Robert: algemeen directeur.

Afwezig en/of verontschuldigd:

DAGORDE:

Belasting op leegstand gebouwen en woningen. (11/8)

| DE GEMEENTERAAD,

Motivering, aanleiding en context

Het heffen van de belasting op leegstand van gebouwen en woningen vervalt op 31.12.2019.

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en het gebouwenbestand ook als dusdanig moeten gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente.

Het college stelt voor om deze belasting verder te heffen voor een periode van zes jaar gezien langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden dient te worden.

Juridische grond

Artikel 40 § 3 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie – en gemeentebelastingen

Artikel 2.2.6 decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandendecreet

Argumentatie en advies

- Enig artikel. Er wordt voor een termijn van zes jaar, aanvang nemend op 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025 een belasting gevestigd op de leegstand van gebouwen en woningen volgens het reglement in bijlage.

Stemming
eenparig

Beslissing

Artikel 1.

Er wordt ten behoeve van de gemeente voor een termijn van zes jaar, aanvang nemende op 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025, een jaarlijkse belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 2.

§1. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid en het reglement inzake de vaststellingen en de inventarisatie van leegstaande gebouwen en woningen.

§2. De definities uit het gemeentelijke leegstandsreglement zijn van toepassing in dit reglement.

§3. De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet. Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.

§4. Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en die het onroerend goed dermate beschadigt dat het gebruik onmogelijk is. Voorbeelden zijn ernstige brand, gasontploffing, overstroming, hevige storm, ...

Artikel 3.

§1. De belasting voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw of de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. 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 4.

§1. De belasting is verschuldigd door houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaand gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van de aanslagjaar verschuldigd wordt. Indien 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 is.

§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 gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopij bevat minstens 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 of het gebouw.

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

Artikel 5.

§1. De belasting bedraagt € 2.500 voor elk leegstaand gebouw of leegstaande woning, van welk type dan ook. Dit bedrag wordt vermeerderd met € 800 in geval de woning of het gebouw een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter en met € 1.600 in geval de woning of het gebouw een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter en meer dan één bouwlaag heeft.

§2. De verschuldigde belasting wordt vermeerderd per termijn van 12 maanden met name de belasting wordt vermenigvuldigd met X waarbij X = aantal periodes van 12 maanden op de lijst. X kan nooit meer dan 5 zijn.

§3. 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.

Artikel 6.

§1. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting moet hiervoor zelf schriftelijk het aanvraagformulier, vastgesteld door het gemeentebestuur, indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Van leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- de belastingplichtige die in een erkend ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf wordt opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van langdurig verblijf wordt geleverd door de erkende oudervoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft.
De vrijstelling geldt uitsluitend voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige vóór de opname.
De vrijstelling geldt slechts voor een periode van maximum 2 jaar volgend op de datum van de opname in het leegstandsregister.
- de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd in gevolge van een gerechtelijke beslissing. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden aan de hand van de gerechtelijke beslissing.
De vrijstelling geldt slechts voor een periode van maximum 2 jaar volgend op de datum van de opname in het leegstandsregister.
- de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden aan de hand van een kopie van de notariële akte, overlijdensattest, ...
De vrijstelling geldt slechts voor het twee heffingsjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
- de belastingplichtige, houder zakelijk recht, die behoort tot één van volgende categorieën:
 - de gemeente;
 - het OCMW;
 - autonome gemeentebedrijven;
 - een intergemeentelijk samenwerkingsverband waarin de gemeente participeert voor zover een gebouw of woning betreft dat voorwerp uitmaakt van een intentieverklaring en/of een project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving.
 Deze vrijstelling is onbeperkt in tijd voor zolang het gebouw of de woning voorwerp blijft uitmaken van de intentieverklaring of het project.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden.
Deze vrijstelling is onbeperkt in tijd voor zolang het gebouw of de woning gelegen blijft in een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. De bewijzen hieromtrent dienen geleverd te worden.
De vrijstelling geldt slechts voor een periode van maximum twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
- onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijke procedure. De bewijzen hieromtrent dienen geleverd te worden.
De vrijstelling geldt slechts voor de periode van de verzegeling.
- gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden aan de hand van een kopie van de stedenbouwkundige vergunning.
De vrijstelling geldt slechts voor een periode van maximum 2 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning.

§4. De woningen en de gebouwen die op het gewestelijk leegstandsregister staan in het jaar 2009 en die overeenkomstig art. 7.3.2. van het decreet Grond- en Pandenbeleid vanaf 2010 worden overgedragen naar en opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister worden vrijgesteld van de gemeentelijke heffing voor de duur van de schorsing of vrijstelling die door de Vlaamse overheid werd toegekend.

§5. Enkel de vrijstellingen in onderhavig reglement opgenomen zijn van toepassing.

Artikel 7.

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 8.

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

Artikel 9.

Tegen de belasting kan door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger een bezwaar worden ingediend. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, Markt 50 te ZELE. Het bezwaar moet steeds ondertekend en gemotiveerd zijn. De bezwaartermijn bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Enkel als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger er uitdrukkelijk om verzoeken zal een hoorzitting worden georganiseerd.

Artikel 10.

Verwijn- en moratoriumintresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals inzake Rijksbelastingen op inkomsten.

Artikel 11.

Een afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan Wonen Oost-Vlaanderen, VAC Virginie Lovelinggebouw, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92 te 9000 Gent

In opdracht namens de gemeenteraad:
de algemeen directeur
(w.g.) Robert Ivens

de voorzitter
(w.g.) Verheirstraeten Maria

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Robert Ivens

algemeen directeur

Hans Knop

burgemeester