

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 23 maart 2023

Aanwezig: Yari Van Kaer, voorzitter van de raad
Jurgen Bauwens, burgemeester
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Tom Baert, schepenen
Rik Daelman, Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De Maere, Bart Waterschoot, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Yves Heylen, Annelies Fierens, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Steven Van Oost, raadsleden
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: Agnes Dierick, Gustaaf De Beule, raadsleden

Afwezig: -

OPENBARE ZITTING

Gemeentefinanciën : aanpassing belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen

Juridisch kader en motivering

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, specifiek artikelen 40, 41, 286, 287 en 288 en 253, met latere wijzigingen;

Artikel 170 §4 van de Grondwet;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 2.9 tot en met 2.14, met latere wijzigingen;

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 2, deel 2 “lokaal woonbeleid”, titel 4 “subsiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform de artikelen 2.9 tot en 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

De Vlaamse Codex Wonen stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

De gemeenteraad besliste op 22 september 2022 om deel te nemen aan het IGS-project rond wonen van Interwaas (Woonwijzer Waasland). In dit project is de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister door het IGS Woonwijzer Waasland inbegrepen.

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

Op basis van artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente verhoogt het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.

Daarom stelde de gemeenteraad in zitting van vandaag het gemeentelijk reglement op leegstand van gebouwen en woningen vast.

De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting; In voorliggend belastingreglement zijn de vrijstellingen van belasting opgenomen die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente.

Door de aanpassing van het gemeentelijk reglement op leegstand van gebouwen en woningen is het noodzakelijk om ook het bestaande belastingreglement op leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden van 20 december 2018 aan te passen

Met 11 stemmen voor (Jurgen Bauwens, Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Tom Baert, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Steven Van Oost, Yari Van Kaer), 8

onthoudingen (Rik Daelman, Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De Maere, Bart Waterschoot, Yves Heylen, Annelies Fierens)

Besluit

Artikel 1 : Algemene bepalingen Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de termijn van 1 mei 2023 tot en met 31 december 2025 een 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 gemeentelijk reglement op leegstand van gebouwen en woningen dd. 23 maart 2023.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in Artikel 2. Begripsomschrijvingen, van het gemeentelijk reglement op leegstand van gebouwen en woningen van 23 maart 2023.

§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 leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2 : Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

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 stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

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

§4. Indien de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte niet in kennis wordt gesteld van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar blijft de vorige houder van het zakelijk recht (volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie of volgens de gegevens ontvangen van de instrumenterende ambtenaar) belastingplichtig.

Artikel 3 : Tarief van de belasting

§1. De basistarief van de belasting bedraagt :

- 1.500 Euro voor een leegstaande woning
- 2.000 Euro voor een leegstaand gebouw

§2. De belasting bedraagt bij de eerste aanslag het basistarief

§3. Het bedrag van de volgende belastingaanslagen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule : het bedrag basistarief vermeld onder §1 vermeerderd met X maal het bedrag van het basistarief waarbij X gelijk is aan het aantal bijkomende periodes van twaalf maanden dat het gebouw, de woning of de kamer zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris of het leegstandsregister. X kan nooit hoger zijn dan 4.

Artikel 4 : Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de gemeentelijke administratieve eenheid of bij het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonwijzer Waasland (Interwaas) die door het gemeentebestuur zijn belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 7.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld :

1°. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt maximum voor één jaar.

2°. de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt voor één jaar.

Deze vrijstelling geldt niet indien het zakelijk recht werd verkregen ingevolge :

- overdracht aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;

- overdracht ingevolge fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

- overdracht aan bloed-en/of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament

3°. de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning die volledig en uitsluitend gebruikt werd als hoofdverblijfplaats door de belastingplichtige en geldt maximum voor één jaar.

4°. de belastingplichtige, houder van het zakelijk recht, die behoort tot één van volgende categorieën :

- sociale huisvestingsmaatschappijen erkend door de VMSW

- de gemeente of het OCMW van Waasmunster

voor zover het panden betreft die voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving.

§4. Een vrijstelling wordt verleend als 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 omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3°. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4°. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

5°. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning.

6°. Gerenoveerd wordt zonder stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde dat een renovatienota wordt ingediend. Onder renovatienota wordt verstaan : een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen :

- een gedetailleerd overzicht van de voorgenomen werken;

- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 3 jaar de woning bewoonbaar wordt gemaakt;

- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;

- indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars;

Deze vrijstelling kan maximum drie keer verleend worden in een periode van drie opeenvolgende jaren.

De vrijstellingen in punt 5° en 6° kunnen niet achtereenvolgens worden verkregen

7°. wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, dwz te wijten is aan redenen buiten de wil van de houder van het zakelijk recht van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand.

Artikel 5 : Inkohiering

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

Artikel 6 : Betalingstermijn

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

Artikel 7 : Bezwaar

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze beslissing bij het College van Burgemeester en Schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 8: Inwerkingtreding

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 mei 2023 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk belastingreglement op leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden van 20 december 2018.

§2. Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor 1 mei 2023 blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

§3. Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van voornoemd belastingreglement van 20 december 2018 blijven geldig voor de duurtijd die in dat reglement is voorzien.

Artikel 9 Toezicht en bekendmaking

Deze verordening wordt aan de toezichhoudende overheid toegezonden.
Dit besluit zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van artikelen 285 tot en met 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
(get.) Yari Van Kaer.

Voor éénsluitend afschrift,
Waasmunster, 29 maart 2023

In opdracht:



De algemeen directeur,
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
Yari Van Kaer.