

GEMEENTE PELT

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

VERGADERING VAN 29 AUGUSTUS 2019

Aanwezigen:

Juul Vrolix, voorzitter;

Frank Smeets, burgemeester, Ann Van Dorpe, Leen Gielen, Liesbeth Fransen, Jaak Fransen, Niels Valkenborgh, Dirk Vanseggelen, Marc Geerts en Katrien Kenis, schepenen;

Jef Van Bree, Frank Seutens, Leon Alders, Linda Vissers, Gilbert Van Baelen, Carine Van Gerven, Anita Horions, Katrijn Conjaerts, Kim Strzebonski, Dennis Fransen, Fien Nouwen, Els Kuppens, Ann Kauffmann, Hans Proost, Louis Dirx, Benny Bax en Sofie Monsieurs, raadsleden;

Peter Spooren, secretaris van de vergadering

Belasting op leegstand van woningen en gebouwen.

Aanleiding en doel

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. De gemeente kan hiertoe een leegstandreglement en een belasting op de leegstand van gebouwen en woningen invoeren.

Juridische gronden

De grondwet, meer bepaald artikel 170, §4.

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding van 15 februari 2019.

Het leegstandreglement zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van Pelt op 29 augustus 2019.

Motivering

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt worden.

De gemeente kan op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leiden tot meer opdrachten voor de gemeente.

De gemeente heeft een gemeentelijk reglement aangenomen waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

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.

De vrijstellingen van de belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Stemming

Aantal ja-stemmen: 21.

Aantal neen-stemmen: 6, nl. van de raadsleden Jef Van Bree, Frank Seutens, Leon Alders, Linda Vissers, Kim Strzebonski en Benny Bax.

BESLUIT :

Artikel 1. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1 Voor de dienstjaren 2020 tot en met 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister van de gemeente.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in het leegstandreglement zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 augustus 2019.

§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 over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

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.]

Artikel 3. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- € 1100 voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw;
- € 80 voor een leegstaande kamer.

§2. De belasting wordt vermenigvuldigd met het aantal termijnen van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op het leegstandsregister staat met een maximum van:

- € 3000 voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw;
- € 400 voor een leegstaande kamer.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het leegstandsregister staat, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

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 §4 en §5, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. Een aanvraag voor een vrijstelling dient jaarlijks door de houder van het zakelijk recht schriftelijk en gemotiveerd te worden ingediend bij de gemeente voor de jaarlijkse vervaldag van de inventarisatiedatum.

§3. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 7.

§4. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. De vrijstelling geldt voor de periode van maximaal 24 maanden vanaf de datum van de notariële akte van het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- Vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.
- Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

- 2° De belastingplichtige die in een erkende oudervoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen.
- 3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt tot maximaal 12 maanden na het beëindigen van het beperken van de handelingsbekwaamheid.

§5. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

- 1° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 24 maanden volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning;
- 2° het voorwerp uitmaakt van niet vergunningsplichtige handelingen en een gedateerde en ondertekende renovatienota wordt voorgelegd, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - een plan van het pand met aanduiding van de geplande werken
 - een overzicht en korte beschrijving van de werken die uitgevoerd zullen worden
 - een raming van de kosten van de werken
 - foto's van de te renoveren delen van het pand
 - een stappenplan met de timing over een periode van maximaal 24 maandenDe vrijstelling geldt voor de periode van maximaal 24 maanden volgend op het indienen van de renovatienota.
- 3° krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument. Deze vrijstelling geldt voor 36 maanden na het erkenningsbesluit.
- 4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap. Deze vrijstelling geldt voor 36 maanden na het erkenningsbesluit.
- 5° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 6° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- 7° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 8° 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 12 maanden na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
- 9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.
- 10° indien de houder van het zakelijk recht een sociale huisvestingsmaatschappij is, actief op het grondgebied van Pelt, en het gebouw of de woning voorwerp uitmaakt van een door het woonoverleg goedgekeurd sociaal huisvestingsproject.
- 11° indien de houder van het zakelijk recht een openbaar bestuur is. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 60 maanden.

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

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

Het bezwaarschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 8

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.

Artikel 9

Van dit belastingreglement wordt melding gemaakt bij de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Het belastingreglement wordt overeenkomstig artikel 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

Namens de gemeenteraad:

de secretaris
get. Peter Spooren

de voorzitter
get. Juul Vrolix

voor eensluidend uittreksel:

Peter Spooren
algemeen directeur