

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
van 13 december 2019

Digitale ondertekening namens de gemeenteraad:

voorzitter,
Jo Libeer

algemeen directeur,
Kurt Parmentier

Aanwezig

Jo Libeer, voorzitter

Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Hendrik Vanhaverbeke, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Hendrik Libeer, Frank Acke, Kevin Defieuw, Katleen Messely, Filip Daem, Joachim Naert, Henk Louf, Bas Surmont, Elyn Stragier, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Tommy Vansteenkiste, Sander Deflo, Jessica Corty, gemeenteraadsleden
Kurt Parmentier, algemeen directeur

Verontschuldigd

Sofie Mol, Joke De Smet, Carine Quidousse, gemeenteraadsleden

Belastingreglement voor panden opgenomen in het leegstandsregister

Feiten, context en argumentatie

Op 31 december 2019 verstrijkt de geldigheidsduur van het belastingreglement voor panden opgenomen in het leegstandsregister.

Het is aangewezen dit belastingreglement opnieuw vast te stellen voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025.

De gemeente vindt het wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente Wevelgem beschikbare woningen en gebouwen optimaal benut worden, en dit effectief en bij voorkeur volgens hun functie. Leegstaande panden halen het imago van en de leefkwaliteit binnen de gemeente naar beneden. Leegstand kan ook een negatieve invloed hebben op de veiligheid of het veiligheidsgevoel. De verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen moet voorkomen worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Langdurige leegstand van woningen en gebouwen moet dan ook voorkomen en bestreden worden.

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente te financieren.

Strategie en financiën

De ontvangsten worden geboekt op rekening 0020-00/737500 van het exploitatiekrediet 2020-2025.

Vorige beslissingen

- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 augustus 2016: coördinatie van het belastingreglement voor panden opgenomen in het leegstandsregister (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 13 december 2013 en gewijzigd op 13 mei 2016).
- Beslissing van de gemeenteraad van 13 december 2013: reglement voor opname van panden in het leegstandsregister.

Hogere regelgeving

- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit.
- Decreet lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40, §3 en artikel 41, 2de lid, 14°.
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen, in het bijzonder de bepalingen betreffende het leegstandsregister.
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode en latere wijzigingen.
- Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en latere wijzigingen.

Beslissing

Met 21 stemmen voor (Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Jo Libeer, Hendrik Libeer, Frank Acke, Kevin Defieuw, Katleen Messely, Bas Surmont, Elyn Stragier, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Sander Deflo, Jessica Corty),
7 onthoudingen (Hendrik Vanhaverbeke, Filip Daem, Joachim Naert, Henk Louf, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte, Tommy Vansteenkiste)

Artikel 1

Voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 wordt een jaarlijkse belasting geheven op panden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 2

De volgende begrippen worden gebruikt:

1) Administratie:

De gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister.

2) Gebouw:

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 3 en met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

3) Woning:

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

4) Inventarisatiedatum:

De datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.

5) Leegstandsregister: de inventaris van leegstaande gebouwen en leegstaande woningen zoals opgesteld door de administratie conform het reglement betreffende de opname van panden in het leegstandsregister zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 13 december 2013 (en latere wijzigingen).

6) Pand: gebouw of woning.

7) Heffingsjaar: de periode van 12 maanden waarvoor de belasting verschuldigd is.

Elk heffingsjaar begint op de datum van opname van het pand op het leegstandsregister en eindigt op de dag ervoor van het daaropvolgende kalenderjaar.

Het heffingsjaar verwijst naar het jaar waarin het pand reeds gedurende 12 opeenvolgende maanden voorkomt op het leegstandsregister of een verjaardag hiervan.

Artikel 3

De belasting wordt gevestigd op de panden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister zoals bedoeld in het reglement betreffende de opname van panden in het leegstandsregister zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 13 december 2013 (en latere wijzigingen). De inventarisatiedatum in het leegstandsregister geldt als begindatum voor de berekening van onafgebroken periode van twaalf maanden. Zolang het pand niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de belasting verschuldigd, behoudens vrijstelling, op het ogenblik van het verstrijken van elke periode van 12 maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag.

Artikel 4

Behoudens eventuele vrijstelling zijn volgende belastingtarieven van toepassing:

- voor het eerste aanslagjaar waarin het gebouw of de woning wordt opgenomen in het kohier:
 - 1 200 euro voor een gebouw of woning
 - 90 euro voor een kamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse wooncode.
- voor het tweede aanslagjaar waarin het gebouw of de woning wordt opgenomen in het kohier ten laste van dezelfde belastingplichtige:
 - 1 980 euro voor een gebouw of woning
 - 150 euro voor een kamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse wooncode.
- voor het derde aanslagjaar waarin het gebouw of de woning wordt opgenomen in het kohier ten laste van dezelfde belastingplichtige:
 - 2 970 euro voor een gebouw of woning
 - 225 euro voor een kamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse wooncode.
- voor het vierde of volgende aanslagjaar waarin het gebouw of de woning wordt opgenomen in het kohier ten laste van dezelfde belastingplichtige:
 - 4 000 euro voor een gebouw of woning
 - 400 euro voor een kamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse wooncode.

In geval van een overdracht van het zakelijk recht aan een vennootschap waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap, wordt deze vennootschap voor de toepassing van dit artikel beschouwd als dezelfde belastingplichtige.

Artikel 5

§1. Als belastingplichtige wordt beschouwd, de natuurlijke of rechtspersoon die houder is van één van de hierna vermelde zakelijke rechten op het leegstaand pand, op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting:

- de volle eigendom,
- het recht van opstal of van erfpacht,
- het vruchtgebruik.

§2. Ingeval van overdracht van het zakelijk recht onder levenden wordt de hoedanigheid van de belastingplichtige beoordeeld op basis van de datum van de authentieke akte van de overdracht.

§3. In het geval van onverdeeldheid van voormeld zakelijk recht is iedere niet-vrijgestelde deelgenoot belastingplichtig in verhouding tot zijn deel in het leegstaand pand, evenwel zijn zij hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

Artikel 6

§1. Een vrijstelling wordt telkens voor één heffingsjaar toegekend. Indien men zich volgens het reglement meerdere heffingsjaren kan beroepen op dezelfde

vrijstellingsgrond, moet de vrijstelling, indien gewenst, elk jaar opnieuw aangevraagd worden.

Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover het gemeentebestuur beschikt over afdoende bewijskrachtige gegevens.

Als een vrijstelling toegekend wordt, blijft het pand wel op het leegstandsregister staan.

§2. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° Voor een woning, als een natuurlijke persoon die houder van het zakelijk recht en laatste bewoner is van deze woning in een erkende ouderenvoorziening verblijft (woonzorgcentrum, aanleunwoning, assistentiewoning, ...), voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in zijn handelsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing. Het bewijs hiervoor wordt geleverd door de erkende instelling waar betrokkene verblijft of door afgifte van een kopie van de gerechtelijke beslissing.

Deze vrijstelling geldt voor maximaal vijf heffingsjaren volgend op de datum van opname of beslissing tot handelingsonbekwaamheid. Er kan slechts éénmaal op deze vrijstelling beroep worden gedaan in een periode van 10 jaar.

2° a. De houder van het zakelijk recht is sinds minder dan twee jaar houder van het zakelijk recht. Hij moet hiervoor een notariële akte tot overdracht van dit zakelijk recht voorleggen.

Deze vrijstelling geldt voor twee heffingsjaren, volgend op de datum van akte.

b. De houder van het zakelijk recht is een pand aan het verkopen. De houder van het zakelijk recht moet hiervoor de compromis tot overdracht van dit zakelijk recht voorleggen.

Deze vrijstelling geldt voor één heffingsjaar, volgend op de datum van de compromis.

De definitieve overdracht moet wel worden aangetoond met een authentieke akte of de registratie van de compromis uiterlijk vier maanden na datum van de compromis.

c. Deze beide vrijstellingen (2° a. en 2° b.) gelden 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.

3°

a. §1. De houder van het zakelijk recht die een ontvankelijke en volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het betrokken pand heeft ingediend, in het eerste heffingsjaar volgend op de aanvraag. Dezelfde houder van het zakelijk recht kan maximaal twee keer beroep doen op deze vrijstelling, voor hetzelfde pand, op voorwaarde dat het de tweede keer een nieuwe aanvraag betreft.

§2. De houder van het zakelijk recht van het pand waarvoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is uitgereikt, in de twee heffingsjaren volgend op de datum van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning.

§3. De houder van het zakelijk recht van het pand waarvoor een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is uitgereikt en waarbij de werken gestart zijn met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand. De vrijstelling kan gelden voor maximaal drie heffingsjaren na de datum van de start der werken.

Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling moet de start der werken gemeld worden volgens de voorgeschreven procedure.

Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het niet toekennen van de vrijstelling.

b. §1. De houder van het zakelijk recht van het pand waarvoor niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand. De vrijstelling kan gelden voor maximaal vijf heffingsjaren na de datum van de start van de werken. De houder van het zakelijk recht dient een

gedetailleerde renovatienota voor te leggen die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd.

§2. De renovatienota dient de volgende stukken te bevatten:

- een gedetailleerd tijdschema voor de uitvoering van de werken, inclusief de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden,
 - een volledige opsomming en korte beschrijving van de uitgevoerde en uit te voeren werken, met bijzondere vermelding van de werken die in het jaar voorafgaand aan het heffingsjaar werden uitgevoerd,
 - facturen en/of een kostprijsraming voor de werken en/of facturen van aangekochte materialen die minimaal 7 000 euro (excl. btw) bedragen en die betrekking hebben op werken aan het pand die de bedoeling hebben de leegstand te beëindigen, in het bijzonder facturen van reeds uitgevoerde werken in het jaar voorafgaand aan het heffingsjaar,
 - een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte met een fotoreportage van de reeds uitgevoerde werken, Voor zover eenzelfde houder van het zakelijk recht deze vrijstellingsgrond maximaal inroept, dienen alle facturen die hij voor deze vrijstellingsgrond heeft ingediend samen minstens 7 000 euro (excl. btw) te bedragen.
- Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven om de toekenning van de vrijstelling te weigeren.
- c. De vrijstelling onder artikel 3° a. is op geen enkele manier cumuleerbaar met de vrijstelling onder artikel 3° b.
- d. Deze vrijstellingen kunnen slechts één maal ingeroepen worden door eenzelfde houder van het zakelijk recht gedurende een periode van 10 jaar vanaf de datum van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning of goedkeuring van de eerste renovatienota.

4° Het pand kan niet worden gebruikt omdat het binnen de grenzen ligt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld of het verzegeld is in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure.

Deze vrijstelling geldt zolang het onteigeningsplan van kracht is beginnend met het eerstvolgend heffingsjaar volgend op de goedkeuring van het onteigeningsplan of voor het eerstvolgend heffingsjaar volgend op de onmogelijkheid van daadwerkelijk gebruik als gevolg van een gerechtelijke verzegeling.

5° Het pand wordt niet gebruikt overeenkomstig zijn functie of bestemming, maar dit gebruik wordt effectief en voldoende geacht waarbij het beschouwd kan worden als ruimtelijk verantwoord en niet storend. De houder van het zakelijk recht moet hiertoe een verklaring afleggen en dit effectief ander gebruik te bewijzen. Daarbij wordt er van uitgegaan dat minstens 50% van de oppervlakte van het pand nuttig en effectief moet gebruikt worden. De administratie adviseert het college of dit gebruik effectief en voldoende kan worden geacht om van de vrijstelling te genieten. Het college neemt de uiteindelijke beslissing hierover.

6° De houder van het zakelijk recht kan overmacht aantonen (plotse ramp, vervuiling, onverkoopbaarheid, opname in een andere instelling dan vermeld in artikel 6, §2, 1°, ...). De houder van het zakelijk recht moet hiertoe een verklaring afleggen en deze overmacht moet worden aangetoond. De administratie adviseert het college van burgemeester en schepenen of er sprake is van overmacht om van de vrijstelling te kunnen genieten. Het college neemt de uiteindelijke beslissing hierover. De nodige inspanningen dienen te worden geleverd om de toestand die tot overmacht leidt aan te pakken.

Deze vrijstelling geldt voor de periode van overmacht beginnend met het eerstvolgend heffingsjaar na de datum van de feiten die leidden tot overmacht.

7° als de leegstaande woning een erkende assistentiewoning is.

8° een sociale huisvestingsmaatschappij, die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkend is.

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

§1. Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2020 en is geldig tot en met 31 december 2025.

§2. Voor de panden die onder het toepassingsgebied vielen van het belastingreglement voor panden opgenomen in het leegstandsregister van 13 december 2013 (en latere wijzigingen), wordt voor de toepassing van

- artikel 4, namelijk het bepalen van het belastingtarief, rekening gehouden met het aantal aanslagjaren dat het pand reeds werd belast ten laste van dezelfde belastingplichtige onder voornoemd belastingreglement van 2013 (en latere wijzigingen).
- artikel 6, namelijk het toekennen van eventuele vrijstellingen gedurende een aantal jaar, de eventuele jaren vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond die werden toegekend ten gunste van dezelfde belastingplichtige onder voornoemd belastingreglement van 2013 (en latere wijzigingen) worden in mindering gebracht.