



gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 8 december 2020
Sector stadsontwikkeling - Dienst
omgeving

| | | |
|---|---------------|--|
| 9 | 2020_GR_00266 | Belastingen 2021-2025: Belasting op de leegstaande gebouwen en woningen: opheffing en goedkeuring |
|---|---------------|--|

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Bart Michiels, voorzitter ; mevrouw Mien Van Olmen, burgemeester; mevrouw Yoleen Van Camp, schepen; de heer Jan Michiels, schepen ; de heer Pascal Van Nueten, schepen; de heer Patrik De Cat, schepen; de heer Stefan Verraedt, schepen; de heer Peter Bellens, schepen; mevrouw Anne-Mie Hendrickx, raadslid; de heer Jan Bertels, raadslid; mevrouw Liese Bergen, raadslid; mevrouw Els Sterckx, raadslid; de heer Peter Verpoorten, raadslid; mevrouw Bieke Baeten, raadslid; de heer Rutger Moons, raadslid; de heer Rob Lathouwers, raadslid; mevrouw Evelyn Breugelmans, raadslid; de heer Andreas Huyskens, raadslid; de heer Jennis Wagemans, raadslid; mevrouw Eva Brandwijk, raadslid; mevrouw Eva Kerkhofs, raadslid; mevrouw Susy Matthijs, raadslid; mevrouw Lore Wagemans, raadslid; de heer Tom Olyslaegers; de heer Pieter Laureys; de heer François Vermeulen; mevrouw Griet Van Nueten; de heer Dirk Soentjens, algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Priscilla Van Thielen, raadslid; mevrouw Annick De Grauwe

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

Herentals heeft momenteel een gemeentereglement inzake belasting op leegstaande gebouwen en woningen op het grondgebied van de stad Herentals. Dit reglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 2 juli 2019.

De relevante Vlaamse woonregelgeving wordt vanaf 1 januari 2021 gecoördineerd in een Vlaamse Codex Wonen en een globaal besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen. Het gaat voor de regelgeving inzake leegstand enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging. Het bestaande reglement van 2 juli 2019 inzake de belasting op leegstaande gebouwen en woningen wordt aangepast aan de gecoördineerde tekst.

Juridische grond

- Grondwet, zoals gewijzigd, vooral artikel 170, §4
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd

- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Argumentatie

De relevante Vlaamse woonregelgeving wordt vanaf 1 januari 2021 gecoördineerd in een Vlaamse Codex Wonen en een globaal besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen. Het gaat voor de regelgeving inzake leegstand enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging. Het bestaande reglement van 2 juli 2019 inzake de heffing op leegstaande gebouwen en woningen wordt aangepast aan de gecoördineerde tekst.

Besluit

De gemeenteraad keurt volgend reglement goed:

BELASTINGEN 2021-2025: BELASTING OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN EN WONINGEN

1. Algemene bepalingen

§1. De stad heft vanaf 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025 een jaarlijkse belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. Zolang de leegstaande woning of het leegstaand gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag van de opnamedatum.

§3. Doel:

De stad stelt dat wonen voor elke doelgroep betaalbaar en kwaliteitsvol moet blijven. De stad vervult daarbij een regierol. De belasting heeft als doel om leegstaande gebouwen en woningen weer sneller op de woningmarkt te krijgen en zo een evenwichtig woonaanbod te behouden.

§4. Definities:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een aangetekend schrijven
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs.
2. Eéngezinwoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.
3. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, 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 en latere wijzigingen.

4. Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt en die beschikt over een uitbatingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen conform de bepalingen van het gemeentelijk reglement kamerwonen.
5. Kernwinkelgebied: het gebied bestaande uit de Grote Markt, het Hofkwartier, de Zandstraat (tot aan de Zandpoort) en de Bovenrij (tot aan de Bovenpoort).
6. Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of melding, milieuvergunning of melding, omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en latere wijzigingen, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

In afwijking hiervan wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid.

7. Leegstaande woning: een woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien die woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid.
8. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9. Vlaamse Codex Wonen.
9. Opnamedatum: de datum van de administratieve akte, dit is de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.
10. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
11. Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

2. Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door:

§1. Diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de leegstandsheffing houder van het zakelijk recht is van het leegstaand gebouw of de leegstaande woning.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de 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
- de nummer van de administratieve akte van het leegstandsregister.

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

3. Grondslag en tarief

§1. Het bedrag van de belasting wordt forfaitair vastgesteld op:

1° 1.500 euro voor een leegstaand gebouw

2° voor een leegstaande woning:

- a) 1.500 euro voor een eengezinswoning
- b) 500 euro voor een kamer
- c) 1.500 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§2. Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermeerderd met:

1° 1.500 euro voor een leegstaand gebouw

2° voor een leegstaande woning:

- a) 1.500 euro voor een eengezinswoning
- b) 500 euro voor een kamer
- c) 1.500 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§3. Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden volgend op de vijfde verjaardag van de opnamedatum in het leegstandsregister worden dezelfde bedragen toegepast als na de vijfde verjaardag.

§4. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

§5. De belastingplichtige kan een vermindering van de belasting krijgen bij een tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap, wanneer het pand gelegen is in het kernwinkelgebied van de stad. Meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het leegstaande gebouw moet voor minimum 1 maand en maximum minder dan 6 maanden in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandelsactiviteit of het bedrijf van een ambachtsman en waarbij er een rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek.

De belastingvermindering kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het college van burgemeester en schepenen. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een belastingvermindering moet hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen.

Het verschuldigde tarief van het betreffende aanslagjaar wordt verminderd met $X/12$ de van het verschuldigde tarief. Hierbij is X het aantal volle maanden van het tijdelijk gebruik. X kan nooit minder zijn dan 1 en nooit groter zijn dan 5.

De belastingvermindering heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het register van leegstaande woningen en gebouwen. De anciënniteit van opname in het register blijft doorlopen tijdens de periode van belastingvermindering.

4. Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het college van burgemeester en schepenen door middel van het aanvraagformulier. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals vermeld in §2 en §3 moet hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen.

§2. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1) De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar de houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning.

Deze vrijstelling geldt niet indien de nieuwe eigenaar een vennootschap of vereniging is waarin de vorige houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

2) De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor maximum 3 jaar.

3) De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf (minimum 1 jaar) werd opgenomen in een psychiatrische instelling, algemeen ziekenhuis, ontwenning- kliniek, of andere vormen van instellingen waar men noodgedwongen of vrijwillig kan verblijven. Het bewijs van het langdurige verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor maximum 3 jaar.

4) De belastingplichtige waarvan de handelsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor maximum 3 jaar.

§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 stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

3) Voorwerp uitmaakt van een aanvraagdossier voor een restauratiepremie voor een beschermd monument. Deze vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar waarin het dossier wordt beëindigd.

4) 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. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

5) Gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor maximum 3 jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en kan slechts éénmalig toegekend worden.

6) Voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 van de Vlaamse Codex Wonen.

7) Voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig boek 5, deel 7 van de Vlaamse Codex Wonen.

8) Het gebouw of de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een ramp. Deze vrijstelling geldt voor maximum 3 jaar vanaf volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

§4. Indien er meerdere houders van een zakelijk recht zijn op een woning of gebouw en er aan één van de eigenaars een vrijstelling wordt toegekend op basis van een object gebonden vrijstelling, geldt de vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht, zelfs al hebben de andere geen aanvraag tot vrijstelling ingediend.

5. Kohierbelasting

De belasting wordt door middel van een kohier ingekohierd op naam van de belastingplichtige die zowel een natuurlijk persoon, een feitelijke vereniging als een rechtspersoon kan zijn. De betaling van de belasting kan worden ingevorderd van de belastingplichtige zelf maar ook van alle leden van een feitelijke vereniging. Elk van hen is terzake hoofdelijk aansprakelijk.

6. Procedure

De vestiging en invordering van de belasting en ook de geschillen gebeuren volgens het decreet van 30 mei 2008 inzake de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen en aanvullingen.

7. Bezwaren

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

De gemeenteraad heeft het belastingsreglement inzake leegstand van gebouwen en woningen, goedgekeurd op de gemeenteraad van 2 juli 2019 op met ingang van de inwerkingtreding van onderhavig reglement.

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025.

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid overgemaakt. Het reglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig het decreet lokaal bestuur.

Openbare stemming op besluit 1

- unaniem voor

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

de algemeen directeur
Dirk Soentjens

de voorzitter
Bart Michiels