

AGENDAPUNT VAN DE GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 15/12/2021

Referentienummer agendapunt: GR/2021/220

BELASTING OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN, WONINGEN, KAMERS, STUDENTENKAMERS EN OVERIGE WOONGELEGENHEDEN - BESLUIT

Toelichting

Deze gemeentebelasting is gevestigd op woningen, kamers, gebouwen en overige woongelegenheden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, te rekenen vanaf datum van eerste registratie.

Ze is verschuldigd door de houder van een zakelijk recht over het goed (eigendomsrecht, vruchtgebruik, erfpacht, opstal, recht van gebruik en bewoning, erfdienstbaarheid, ...) op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

- € 1.250,00 voor een volledig gebouw of woonhuis
- € 100,00 voor individuele kamer of studentenkamer
- € 650,00 voor elk overig gebouw of woning

Via Prioritaire actie: ACT-1256: Hervorming van de reglementen 'leegstand' en 'onbebouwde gronden' werd het volgende beslist:

Er wordt ingezet op de activering van de nog onbebouwde gronden en leegstaande gebouwen in de kernen. Eigenaars van braakliggende percelen en leegstaande gebouwen dienen te worden aangemoedigd om nieuw woonaanbod te creëren. Om inbreiding en verdichting in de kernen te stimuleren zal daarom onder andere de heffing op leegstaande gebouwen en braakliggende percelen worden opgetrokken.

Vanaf 2021 worden progressieve tarieven toegepast:

	basis			
leegstand	tot 12 maand	tot 24 maand	tot 36 maand	tot 48 maand
gebouw of woonhuis	1.250	2.500	3.750	5.000
kamer	100	200	300	400
overige woongelegenheden	650	1.300	1.950	2.600

Het reglement voor 2022 is identiek aan dit van 2021, met dien verstande dat voor aanslagjaar 2022, voor die woningen die een tweede opeenvolgende maal belast worden, een tarief van 2500€ per woonhuis zal aangerekend worden.

Besluit

De gemeenteraad,

 www.facebook.com/gemeente.hamme  www.twitter.com/gemeentehamme

In openbare zitting vergaderd,

REGELGEVING:

- Het gemeenteraadsbesluit van 16 december 2020 betreffende de belasting op de leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woonegelegenheden.
- Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna decreet grond- en pandenbeleid genoemd en latere wijzigingen.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.
- Het gemeentelijk heffingsreglement op tweede verblijven zoals bepaald in de gemeenteraadszitting van 18 december 2019.
- Het gemeentelijk reglement betreffende het opmaken van een leegstandsregister voor woningen en gebouwen bepaald in de gemeenteraadszitting van 20 december 2017.
- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40§3 dat de bevoegdheid tot het vaststellen van reglementen bij de gemeenteraad legt.

OVERWEGINGEN:

- De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.

STEMMING: Met 22 stemmen voor (Jan Laceur, Herman Vijt, Ann Verschelden, Koen Mettepenningen, Mieke De Keyser, Lien De Vos, Kurt De Graef, Jan Ketels, Jan De Graef, Lotte Peeters, An Geerinck, François Van den Broeck, Tom Vermeire, André Raemdonck, Jan Rosschaert, Agnes Onghena, Mustafa Tokgoz, Gilles Verbeke, Leo Van der Vorst, Mario Michils, Ignace Sertijn, Christel Vanhoyweghen), 1 stem tegen (Frank Van Erum), 3 onthoudingen (Frans Van Gaeveren, Tom Waterschoot, Henri Peelman)

BESLUIT:

Artikel 1: Algemene bepalingen

Er wordt voor het aanslagjaar 2022 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, kamers, gebouwen en overige woonegelegenheden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, te rekenen vanaf datum van eerste registratie.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid en het gemeentelijk reglement inzake leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woonegelegenheden.

Artikel 2: Definities

2.1 De definities uit het gemeentelijk reglement betreffende het opmaken van een leegstandsregister voor woningen en gebouwen van 20/12/2017 zijn van toepassing voor dit reglement.

2.2 De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

2.3 Leegstaande gebouwen zijn gebouwen zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

2.4 Leegstaande woningen zijn woningen zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

2.5 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, ...

2.6 Een renovatienota is een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens volgende elementen zijn opgenomen:

- a. een overzicht van de voorgenomen werken;
- b. een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 24 maanden de woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- c. bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken;
- d. fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- e. indien van toepassing het akkoord van alle mede-eigenaars.

2.7 Een sociale woonorganisatie is een organisatie, vermeld in artikel 2 § 1, eerste lid, 26° van de Vlaamse Wooncode; een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie.

Artikel 3:

3.1 De belasting voor een leegstaande woning, kamer, overige woongegelegenheid of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning, kamer, overige woongegelegenheid of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden vanaf de initiële inventarisatiedatum is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

3.2 Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning, kamer of overige woongegelegenheid niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 4:

4.1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of leegstaande woning, kamer of overige woongegelegenheid op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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.

4.2 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.

4.3 De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 5:

5.1 De belasting bedraagt:

- € 1.250,00 voor een gebouw of woonhuis;
- € 100,00 voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis;
- € 650,00 voor elke overige woongelegenheid.

Voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op hetzelfde gebouw of woonhuis, dezelfde individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis of voor elke dezelfde overige woongelegenheid wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op:

- € 2500,00 voor een gebouw of woonhuis;
- € 200,00 voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis;
- € 1300,00 voor elke overige woongelegenheid.

Voor het derde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op hetzelfde gebouw of woonhuis, dezelfde individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis of voor elke dezelfde overige woongelegenheid wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op:

- € 3750,00 voor een gebouw of woonhuis;
- € 300,00 voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis;
- € 1950,00 voor elke overige woongelegenheid.

Vanaf het vierde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op hetzelfde gebouw of woonhuis, dezelfde individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis of voor elke dezelfde overige woongelegenheid wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op:

- € 5000,00 voor een gebouw of woonhuis;
- € 400,00 voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis;
- € 2600,00 voor elke overige woongelegenheid.

5.2 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: Vrijstellingen

6.1 Aanvraag vrijstelling:

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting moet hiervoor zelf schriftelijk het aanvraagformulier en de nodige bewijsstukken indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

6.2 Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- a. De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. De vrijstelling geldt voor een periode van maximum drie jaar, volgend op de datum van opname van de belastingplichtige. De vrijstelling geldt uitsluitend voor de woning, kamer of overige woongelegenheden die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in de erkende ouderenvoorziening, de psychiatrische instelling of het ziekenhuis.
- b. De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, kamer of overige woongelegenheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling wordt automatisch toegekend op basis van het attest dat door de instrumenterende notaris dient te worden afgeleverd aan de administratie, binnen 7 dagen na het verlijden van de verkoopsakte en gaat in op datum van het verlijden van de verkoopsakte. Deze vrijstelling geldt niet indien het zakelijk recht werd verkregen ingevolge:
 - o Overdracht aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd;
 - o Overdracht ingevolge fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

6.3 Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- a. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- b. Geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
- c. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar, volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
- d. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
- e. Gerenoveerd wordt mits het uitvoeren van vergunningsplichtige werken. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke omgevingsambtenaar voorgelegd wordt. De renovatie moet betrekking hebben op de woonfunctie van het desbetreffende gebouw of woning. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar, volgend op de datum van de aflevering van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Deze vrijstelling kan slechts eenmalig toegekend worden en kan niet verlengd worden, zelfs niet op basis van een nieuwe omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
- f. Gerenoveerd wordt mits het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken. Om voor deze renovatiewerken een vrijstelling te kunnen genieten dient de zakelijk gerechtigde een renovatienota zoals beschreven in artikel 2.6 in bij het college van burgemeester en schepenen. Een onderzoek ter plaatse door de gemachtigde ambtenaar volgt verplicht. De vrijstelling is slechts geldig voor 1 kalenderjaar, te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van de renovatienota. Mits tijdige aanvraag kan deze vrijstelling tot 2 keer toe 1 kalenderjaar

aaneensluitend verlengd worden. De aanvraag tot verlenging moet aantonen welke vooruitgang geboekt werd bij de renovatie. Dit zal ook steeds gepaard gaan met een onderzoek ter plaatse door de gemachtigde ambtenaar. Indien geen vooruitgang kan worden vastgesteld zal de verlenging niet worden toegekend. Indien er geen verlenging wordt aangevraagd verliest men het recht op verdere vrijstelling voor dit type renovatie.

Indien men tijdens de toegekende vrijstellingsperiode alsnog een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw bekomt kan de lopende vrijstelling, mits aanvraag, omgezet worden naar 3 jaar vanaf de datum van toekenning van de vergunning zoals bedoeld in artikel 6.3.e), verminderd door de reeds genoten vrijstelling voor renovatiewerken voor niet-vergunningsplichtige werken.

- g. Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2 van de Vlaamse Wooncode.
- h. Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.
- i. Gebouwen die gedurende minstens 3 aaneensluitende maanden worden aangewend als economische pop-up activiteit, met dien verstande dat de pop-up activiteit niet strijdig is met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingen. De gemeentelijke dienst lokale economie dient bij dergelijke aanvraag om vrijstelling advies te verlenen. De vrijstelling is slechts geldig voor het aanslagjaar waarin de termijnvoorwaarde van 3 aaneensluitende maanden eindigt.

De nieuwe vrijstellingsmaatregelen kunnen enkel toegepast worden voor nieuw opgestarte dossiers. Lopende vrijstellingen kunnen hun termijn uitlopen. Lopende vrijstellingen voor renovatiewerken op basis van een renovatienota kunnen in geen geval verlengd worden zoals bedoeld in punt 6.3 f.

Artikel 7: De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 8: De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 9: De belastingschuldige kan een bezwaar tegen deze belasting indienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.