

Stad Ninove

Uittreksel uit het register van de beslissingen van de gemeenteraad Openbare vergadering van 18 december 2019

Vanderpoorten Dirk, voorzitter gemeente- en OCMW-raad;

De Jonge Tania, burgemeester;

Coppens Katie, Arents Joost, Casteur Michel, Vande Winkel Wouter, Torrekens Marc, Evenepoel Henri, Cosyns Veerle, schepenen;

Triest Alain, Van Den Neucker Annelies, Arijs Jan, Vander Elst Stijn, Beeckman Anja, De Schepper Paul, Meert Lieven, Hassine Wassim, Raes Renaat, Vanbrabant Caroline, Verberckmoes Levi, Steenhout Hedwig, Van Schepdael Stefaan, D'Hondt Femke, Rassaerts Gerd, Ardans Bavo, Malfroot Ilse, Verdoodt Dirk, Plancke Sanne, Corijn Rudy, Tiebergyn Sophie, D'haeseleer Guy, De Roose Karolien, gemeenteraadsleden;

Baele Bart, algemeen directeur

25. Gemeentebelastingen - belasting op de leegstand van gebouwen en woningen - vaststelling

Motivering

Juridische gronden

Gelet op artikel 170 §4 van de grondwet;

Gelet op de bepalingen van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provinciale- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 04 februari 1997 houdende kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers en latere wijzigingen, hierna "kamerdecreet" genoemd;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna "decreet grond- en pandenbeleid" genoemd en latere wijzigingen;

Gelet op 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 02 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen en latere wijzigingen;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 27 maart 2013 houdende een gemeentelijk leegstandsreglement;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden waardoor het verplicht is een gemeentelijk leegstandsregister op te maken;

Feiten en context

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 23 mei 2019 houdende verlenging van de gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen voor de duur van 1 jaar, eindigend op 31 december 2019;

Overwegende dat het de bedoeling is dat de gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister zo snel mogelijk bewoond worden;

Overwegende dat artikel 4 §1 2° van het belastingreglement bepaalt dat de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning vrijgesteld is van de belasting, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

Overwegende dat deze vrijstelling momenteel ook van toepassing is bij:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel
- de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament;

Overwegende dat om misbruik tegen te gaan, het nodig is deze vrijstellingen niet meer toe te laten;

Overwegende dat artikel 4 §2 3° van het belastingreglement een vrijstelling vaststelt indien het gebouw of de woning krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

Overwegende dat beschermde monumenten of dorpsgezichten eveneens onderhouden en bewoond moeten worden omdat het anders een verwaarloosd monument of dorpsgezicht wordt en deze in het leegstandsregister geregistreerd blijven waardoor het passend is deze vrijstelling te schrappen;

Overwegende dat artikel 4 §2 6° van het belastingreglement een vrijstelling vaststelt indien het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat artikel 4 §2 7° van het belastingreglement een vrijstelling vaststelt indien het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een renovatienota, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota (datum aanvang van de renovatiewerken dient opgenomen te worden in de renovatienota);

Overwegende dat de vrijstelling op basis van het indienen van een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of renovatienota respectievelijk vastgesteld in artikel 4 §2 6° en artikel 4 §2 7° slechts éénmaal wordt verleend;

Overwegende dat sommige belastingplichtigen naast de werken die zijn opgenomen in een stedenbouwkundige vergunning toch nog renovatiewerken dienen uit te voeren waarvoor deze geen vrijstelling meer kunnen krijgen omdat ze reeds een vrijstelling verkregen hebben op basis van de stedenbouwkundige vergunning en vice versa;

Overwegende dat het geenszins de bedoeling is de duur van de vrijstelling te verlengen;

Overwegende dat het de bedoeling is de maximale termijn van de vrijstellingen te behouden op drie jaar waardoor het aangewezen is de vrijstelling op basis van de stedenbouwkundige vergunning te herleiden van drie naar twee jaar zodat de belastingplichtigen na het uitvoeren van de stedenbouwkundige werken ook nog een vrijstelling van een jaar kunnen aanvragen voor het uitvoeren van de renovatiewerken die opgenomen werden in de renovatienota;

Overwegende dat het nodig is artikel 4 van het belastingreglement in die zin aan te passen;

Gelet op de financiële toestand van de stad;

Overwegende dat het om budgettaire redenen past om deze belasting vast te stellen voor de duur van 6 jaar, ingaande op 01 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025;

Financiële gevolgen

De ontvangsten zullen geïnd worden op de algemene rekening 7350001 van het beleidsitem 002000;

Adviezen

Overwegende dat de dienst het volgende advies verleent: het belastingreglement op de leegstand van woningen en gebouwen vast te stellen voor een periode van 6 jaar, ingaande op 01 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025;

Besluit

met 17 ja-stemmen (Vanderpoorten Dirk, De Jonge Tania, Coppens Katie, Arents Joost, Casteur Michel, Vande Winkel Wouter, Torrekens Marc, Evenepoel Henri, Cosyns Veerle, Triest Alain, Van Den Neucker Annelies, Arijs Jan, Vander Elst Stijn, Beeckman Anja, De Schepper Paul, Meert Lieven, Hassine Wassim)

15 nee-stemmen (Raes Renaat, Vanbrabant Caroline, Verberckmoes Levi, Steenhout Hedwig, Van Schepdael Stefaan, D'Hondt Femke, Rassaerts Gerd, Ardans Bavo, Malfroot Ilse, Verdoodt Dirk, Plancke Sanne, Corijn Rudy, Tiebergyn Sophie, D'haeseleer Guy, De Roose Karolien)

Artikel 1

§1 Er wordt voor een periode van 6 jaar, ingaande op 01 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025 een jaarlijkse 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 artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn van toepassing, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet.

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.
Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.

§2 De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

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

Artikel 2

§1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaand gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

In geval van recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, is de belasting verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2 In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- de naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw

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.

Artikel 3

§1 De belasting bedraagt:

- 1° 1.000 euro voor een volledig gebouw of woonhuis
- 2° 100 euro voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet
- 3° 350 euro voor elke overige woongelegenheden.

§2 Per bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden wordt de belasting gelijkgesteld aan het resultaat van de volgende formule: x maal het bedrag van de belasting vastgesteld in artikel 3 §1 waarbij x gelijk is aan het aantal keer dat het gebouw of de woning reeds belast werd op basis van het gemeentelijk belastingreglement. X bedraagt nooit meer dan 4.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat wordt herrekend bij de overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

§3 De bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2013. Zij worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 4

§1 Van de leegstand zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling
- 2° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw en of woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel
- de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§2 Een vrijstelling wordt verleend indien

- 1° het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- 2° het gebouw of de woning geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- 3° het gebouw of de woning 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
- 4° het gebouw of de woning onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik
- 5° het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning
- 6° het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een renovatienota, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van een jaar volgend op het

uitvoerbaar worden van de renovatienota (datum aanvang van de renovatiewerken dient opgenomen te worden in de renovatienota)

- 7° het gebouw of de woning 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
- 8° het gebouw of de woning voorwerp uitmaakt van een zakelijk recht, verkregen door de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk welzijn;
- 9° de heffingsplichtige een sociale woonorganisatie of een autonoom gemeentebedrijf is en het een gebouw of woning betreft blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/verantwoordingsnota/renovatieovereenkomst, ... het voorwerp uitmaakt van een renovatie- of verbouwingsproject.

De vrijstelling op basis van het indienen van een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning en renovatienota vastgesteld respectievelijk in artikel 4 §2 5° en artikel 4 §2 6° wordt slechts éénmaal verleend zodanig dat op basis hiervan het gebouw of woning maximaal drie jaar kan vrijgesteld worden.

Enkel de in dit reglement opgenomen vrijstellingen zijn van toepassing.

Artikel 5

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

Artikel 6

Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs toegezonden aan de met de invordering belaste financieel directeur die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten.

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

Artikel 7

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Het bezwaarschrift moet schriftelijk gebeuren en met redenen omkleed zijn. Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of vertegenwoordiger en vermeldt:

1° de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige ten laste van wie de belasting gevestigd wordt

2° het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen

3° of de belastingplichtige al dan niet gehoord wenst te worden tijdens een hoorzitting.

Van het bezwaarschrift zal schriftelijk ontvangst bericht worden binnen de 8 dagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift.

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 (algemene bepalingen), 3 onderzoek en controle), 4 bewijsmiddelen van de administratie, 6 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest; rechten en voorrechten van de schatkist) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

algemeen directeur
Baele Bart

voorzitter gemeente- en OCMW-raad
Dirk Vanderpoorten

Voor eensluidend afschrift,
20 december 2019

De gedelegeerde ambtenaar,

Bart Baele
algemeen directeur

