

Zitting van dinsdag 04 juni 2019

Aanwezig:

Kurt Vanryckeghem: Voorzitter-Burgemeester

Rik Soens, Jo Neiryck, Kristof Chanterie, Pietro Iacopucci, Philip Himpe, Maria Polfliet, Joost Kerkhove: Schepenen
Jules Godefroid, Xavier Wyckhuysse, Bart Kindt, Henri Destoop, Guy Van den Eynde, Charka Dewaele, Marc Vercruysse,
Kathleen Ravelingien, Geert Deroose, Inge Vandeveldel, Tom Demunter, Nancy Vandenaabeele, Kim Deplancke, Michiel
Vandewalle, An Vanheusden, Margot Desmet, Elise Deprez, Sophie Demeulenaere, Jan De Graeve, Sven Goethals, Maxim
Laporte, Marijke Vanlauwe, Patrick Desmet, Hilde Malfait, Patrick Balcaen: Raadsleden

Guido De Langhe: Algemeen directeur

Verontschuldigd/Afwezig:

4. Voorwerp: Openbare zitting: goedkeuren belastingreglement op gebouwen en woningen die worden beschouwd als leegstaand en/of onafgewerkt

De Raad,

Gelet op artikel 170 §4 van de grondwet;

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op het decreet Lokaal Bestuur;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op alle bepalingen van het W.I.B. van 1992 en zijn uitvoeringsbesluiten, met uitzondering van de bepalingen die feiten of gevallen betreffen die zich waarschijnlijk niet zullen voordoen inzake gemeente- of provinciebelastingen (art.297,298§1,300,301,304,304bis,412 en 412bis), dit zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het nieuwe decreet terzake;

Gelet op het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, hierna het integratiedecreet genoemd;

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

Gelet op het gemeenteraadsbesluit d.d. 5 maart 2013 houdende het stedelijk reglement op gebouwen en woningen die als leegstaand en/of onafgewerkt worden beschouwd;

Overwegende dat in dit reglement de opmaak en actualisering van het leegstandsregister, de kennisgeving en beroepsprocedures, de schrapping uit het register en de overdracht van een leegstaande woning of gebouw wordt gereguleerd;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat de modaliteiten van de leegstandsheffing volledig autonoom door de gemeenteraad zijn te bepalen;

Overwegende dat een in navolging van een evaluatie van het heffingsreglement enkele wijzigingen worden vooropgesteld;

Overwegende dat enkele begrippen worden aangepast in functie van wijzigende sectorale regelgeving;

Overwegende dat gezien de ruime vrijstellingen in de VCRO, ook zonder vergunning of melding ingrijpende renovaties van bestaande woongebouwen mogelijk zijn;

Overwegende dat hiertoe de termijn van vrijstelling voor de niet-vergunningsplichtige renovaties wordt gelijkgesteld met deze van de vrijstelling wegens het bekomen van een omgevingsvergunning of melding;

Overwegende dat een nieuw zakelijk gerechtigde niet benadeeld dient te worden door de inactiviteit van een leegstand gebouw door de vorige eigenaar;

Overwegende dat het aantal termijnen van 12 maanden opname in het leegstandsregister wordt herleid tot één bij overdracht naar een nieuw zakelijk gerechtigde waarna opnieuw de vermeerdering kan worden toegepast op basis van het aantal perioden van 12 maanden dat het gebouw leeg staat in beheer van deze nieuw zakelijk gerechtigde;

Overwegende dat naar aanleiding van het procedurebesluit Wonen, de termijnen voor het uitvoeren van renovaties of herbouw van sociale woningen langdurig aanslepen;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappijen in functie van hun opdracht gebonden zijn aan goedkeuringen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW);

Overwegende dat private eigenaars voor renovaties en herbouw niet gebonden zijn aan deze procedures van overheidswege en aldus ook sneller de nodige werken kunnen uitvoeren;

Overwegende dat hiertoe een bijkomende vrijstelling kan toegekend worden aan de sociale woonactoren die afhankelijk zijn van financiering door de VMSW. De vrijstelling is ruimer bij projecten die 10 of meer woonentiteiten omvatten de ruimere dossiercomplexiteit voor goedkeuring door de VMSW en de herhuisvestingsproblematiek van zittende huurders;

Gelet op de bespreking van het leegstandsreglement op het lokaal woonoverleg van 18 maart 2019;

Gelet op de financiële toestand van de stad;

Gelet op de bespreking in de commissie interne zaken van 28 mei 2019;

Gelet op de uitslag van de stemming:

| | |
|---------------|----|
| voor: | 33 |
| tegen: | 0 |
| onthoudingen: | 0 |

Besluit:

Art. 1: Er wordt voor de aanslagjaren 2019 tot en met 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 (leegstaande) woningen en (leegstaande) gebouwen overeenkomstig art. 1 van het stedelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand en/of onafgewerkt, zijn van toepassing.

Art. 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 gemeentelijk leegstandsregister.

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

verstrijkt. De voorwaarden tot schrapping van het leegstandsregister is opgenomen in het stedelijk reglement op gebouwen en woning die beschouwd worden als leegstaand en/of onafgewerkt.

Art. 3: De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die bekend is als houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting verschuldigd wordt.

Ingeval van mede-eigendom is elke mede-eigenaar hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens elk hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Art. 4: Het bedrag van de belasting wordt voor de eerste termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning is opgenomen in het leegstandsregister, vastgesteld op 1.000 euro voor een gebouw of woning en 75 euro voor een individuele kamer of studentenkamer.
De belasting wordt vermeerderd met 100% per bijkomende termijn van 12 maanden van opname in het leegstandsregister, met een maximale vermeerdering van 400%. Het heffingsbedrag is bepaald op basis van het aantal termijnen van 12 maanden dat de eigendom is opgenomen in het leegstandsregister.

Art. 4.1: Bij overdracht van het zakelijk recht van een woning of gebouw dat op datum van de overdracht van het zakelijk recht is opgenomen in het leegstandsregister, wordt het aantal termijnen van 12 maanden dat de eigendom is opgenomen in het leegstandsregister herleidt tot één. Hierna wordt de belasting vermeerderd met 100% per bijkomende termijn van 12 maanden van opname in het leegstandsregister, in het beheer van de nieuw zakelijk gerechtigde, met een maximale vermeerdering van 400%

Art. 4.1 is niet van toepassing voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap bezit

Art. 5: Er kan geen fiscaal bezwaarschrift ingediend worden met betrekking tot de opname of de schrapping in of uit het leegstandsregister om reden van de specifieke beroepsprocedure terzake, zoals wordt vermeld in de artikelen 8 tot 14 van het stedelijk reglement op gebouwen en woningen die als leegstaand worden beschouwd.

Art. 6: Van de belasting zijn vrijgesteld :

1. Deze die het zakelijk recht verkrijgt van een woning of gebouw dat op datum van de overdracht van het zakelijk recht is opgenomen in het leegstandsregister. Deze vrijstelling geldt voor de eerste aanslag. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap bezit.
2. De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, revalidatiecentrum of ziekenhuis. De opname wordt gestaafd door een attest van opname in de oudervoorziening of instelling. De vrijstelling geldt voor de eerste aanslag.
3. Een sociale woonactor die afhankelijk is van financiering door de VMSW voor de eerste twee aanslagen. Deze vrijstelling wordt ambtelijk toegekend.

Vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning :

4. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
5. Geen voorwerp kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
6. Beschermd is als monument krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten en er bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremedossier is ingediend. De vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagen na de ontvankelijkheidsverklaring van dit premedossier.
7. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor de eerste drie aanslagen , volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat een normaal gebruik onmogelijk is, bv. brand, ontploffing, verzakking, overstroming of storm.

8. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van verzegeling 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 geldt voor eerste twee aanslagen volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.
9. Gesloopt wordt of gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met medewerking van architect, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste 2 aanslagen volgend op de datum van vergunningsbeslissing in laatste administratieve aanleg. Deze vrijstelling kan slechts één maal bekomen worden in hoofde van de houder van het zakelijk recht.
10. Gerenoveerd wordt, en waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met medewerking van architect noodzakelijk is, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste 2 aanslagen volgend op het indienen van de renovatienota en onder voorbehoud van uitvoering van de geplande werken. De renovatie heeft tot gevolg dat de woning tijdelijk niet kan bewoond worden. De vaststelling of de werken effectief zijn uitgevoerd gebeurt door de aangestelde ambtenaar. De renovatienota moet bestaan uit volgende stukken:
 - o Overzicht van de niet-vergunningsplichtige werken die worden uitgevoerd
 - o Gedetailleerde tijdschema
 - o Kostenraming van de uit te voeren werken die minstens 12.500 euro (excl BTW) bedragen
 - o Plan en/of schets en foto's van bestaande toestand van het te renoveren gedeelte
 - o Reden waarom de woning tijdelijk niet kan bewoond worden.
11. 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.
12. Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.
13. In eigendom is van een sociale woonactor die afhankelijk is van de VMSW voor financiering, en aangewend voor sociale huisvesting. Hiermee wordt bedoeld, woongelegenheden die voor de opname in het leegstandsregister zijn verhuurd volgens het kaderbesluit sociale huur. Ten laatste drie maanden voor de eerste effectieve aanslag, dient de toelichtende nota voor aanmelding in het projectportaal van de VMSW worden ingediend bij de stad.
 - a. Indien een renovatie of vervangingsbouw wordt beoogd, wordt één aanslag vrijstelling in het geval van een individuele woning, of twee heffingen in het geval van een collectief project toegekend.
Een collectief project omvat minstens twee bouwfysische aansluitende woongelegenheden horende tot dezelfde zakelijk gerechtigde waarvan minstens één woongelegenheden is opgenomen in de inventaris van leegstand.
 - b. De vrijstelling voor een collectief project van 10 woonentiteiten of meer kan éénmalig verlengd worden met twee aanslagen op basis van een gemotiveerd schrijven waarin de genomen acties tot realisatie van het project worden beschreven.
14. Het voorwerp uitmaakt van verhuring via een sociaal verhuurkantoor, in afwachting van effectieve verhuring volgens het kaderbesluit sociale huur (met een renovatie- of een hoofdhuurovereenkomst).

Enkel voormelde vrijstellingsclausules zijn van toepassing. De vrijstellingsclausules zoals deze in artikel 6 zijn bepaald, kunnen onderling niet gecumuleerd worden, tenzij:

- de cumul van de overdracht van het zakelijk recht én uitvoering van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/renovatienota door de nieuw zakelijk gerechtigde (art. 6.1. en 6.9 of 6.10).
- de cumul van vrijstelling van zakelijk gerechtigde, zijnde een sociale woonactor die afhankelijk is van de VMSW voor financiering én één van de overige vrijstellingen.

De vrijstellingen worden toegekend op voorlegging van de vereiste bewijsstukken door de zakelijk gerechtigde.

Art.7: De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier, dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen. De belasting wordt ingevorderd door de financieel directeur. Ze is betaalbaar binnen de 2 maanden na toezenden van het aanslagbiljet.

Art. 8 : De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en gemotiveerd; de indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden vanaf de derde werkdag volgende op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Indien de belastingschuldige wenst gehoord te worden, dient hij dit uitdrukkelijk in zijn bezwaarschrift te vermelden.

Art. 9: Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en Invordering van de belastingen) , hfst.1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 (aanslagtermijnen), 7 tot en met 9bis (rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest, verjaringstermijnen, rechten en voorrechten van de schatkist, strafbepalingen) van het Wetboek van de Inkomstenbelasting (W.I.B.) en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft verjaring en vervolging) van toepassing, voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Art. 10: Het belastingsreglement treedt in werking op 1 januari 2019.

Art. 11: OVERGANGSBEPALINGEN

- Het belastingsreglement op gebouwen en woningen die worden beschouwd als leegstaand en/of onafgewerkt, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 1 december 2015 wordt opgeheven op 31 december 2018.
- De geïnventariseerde gebouwen/woningen waarvoor een vrijstelling op basis van een ingediende renovatienota is toegekend, krijgen van ambtswege een tweede bijkomende vrijstelling voor één aanslag zolang deze tweede aanslag van toepassing is op basis van het nieuw belastingsreglement dat in werking treedt op 1 januari 2019.
- De bepaling van art. 4.1 wordt toegepast voor de aanslagen vanaf 1 januari 2019 in functie van de geïnventariseerde gebouwen/woningen die op 1 januari 2019 zijn opgenomen in het leegstandsregister.
- De vrijstelling op basis van art. 6.13 kan worden ingeroepen voor aanslagen vanaf 1 januari 2019 indien een nota conform de bepalingen van art. 6.13 aan de stad wordt overgemaakt tegen 30 september 2019.

Art. 12: Het reglement zal bekendgemaakt worden overeenkomstig de artikelen 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur.

Art. 13: Het belastingreglement wordt aan de toezichthoudende overheid overgemaakt.

Gedaan in bovenvermelde zitting
Namens de gemeenteraad

(get) Guido De Langhe
Algemeen directeur

(get) Kurt Vanryckeghem
Voorzitter-Burgemeester

Voor eensluidend afschrift
Waregem, 5 juni 2019

Guido De Langhe
Algemeen directeur



Kurt Vanryckeghem
Voorzitter-Burgemeester