

**UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE
GEMEENTERAAD VAN GERAARDSBERGEN**

ZITTING VAN 9 NOVEMBER 2021

Aanwezig:

Rudy Frederic, Voorzitter gemeenteraad

Guido De Padt, Burgemeester

Fernand Van Trimpont, Kristin Vangeyte, Véronique Fontaine, Ann Panis, David Larmuseau, Schepenen

Bram De Geeter, Stephan Bourlau, Sarah De Backer, Emma Van der Maelen, Rurik Van Landuyt, Geert De Chou, Ilse Roggeman, Stephan De Prez, Paul Deprez, Karla Bronselaer, Jef Van der Mynsbrugge, Johan Quintelier, Herman D'Hondt, Manu De Backer, Alexandra Remory, Patrick De Bodt, Jimmy Colman Villamayor, Hans De Gent, Sarah-Amilia Derijst, Reza Mohammadi, Raadsleden

Veerle Alaert, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Veerle Mertens, Martine Duwyn, Schepenen

Godelieve Dauw, Paul Pardon, Raadsleden

BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN 2021-2025.

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTATIE

Gelet op de noodzaak tot hernieuwing van het bestaand belastingreglement;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende dat de Vlaamse Wooncode werd vervangen door de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat, volgens de vernieuwde Vlaamse Codex Wonen van 2021, bepaalde elementen niet meer leiden tot vrijstelling van de belasting maar tot een schrapping uit het leegstandsregister;

JURIDISCH KADER

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

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40§3, houdende de vaststelling van de gemeentelijke reglementen;

FINANCIËEL KADER

Gelet op het budget voor leegstand AR 73740000-Belasting op leegstaande woningen en gebouwen - BI 002000 - Fiscale aangelegenheden,

BESLUIT

Artikel 1:

Het gemeenteraadsbesluit van 30 december 2019 houdende vaststelling van de gemeentebelasting op leegstaande woningen en gebouwen 2020-2025 wordt opgeheven.

Artikel 2:

Met ingang van 10 november 2021 tot en met 31 december 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting te heffen op de woningen en gebouwen die minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister dat wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid, overeenkomstig onderstaand reglement:

Artikel 3:

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen: a) een aangetekend schrijven; b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.

4° 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.

5° leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij 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 uitgereikte 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, 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.

6° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

7° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.

8° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

9° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.

10° tweede verblijf: elke private woongelegenhed op het grondgebied van de stad Geraardsbergen waarvan diegene die er effectief gebruik van maakt, voor deze woongelegenhed niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters van de stad Geraardsbergen, zelfs al gaat het om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuisjes, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans.

11° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

12° woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

13° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten: a) de volle eigendom; b) het recht van opstal of van erfpacht; c) het vruchtgebruik.

Artikel 4:

De belasting is hoofdelijk verschuldigd voor de houders van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval van meerdere andere houders van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

In geval 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.

In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 5:

Het bedrag van de eerste heffing vast te stellen op:

- 1.500 euro voor een gebouw
- 1.500 euro voor een woning conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De belasting is ineens en voor 12 maanden verschuldigd.

Het bedrag van de volgende heffingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

X maal het bedrag van de eerste heffing

Het bedrag van de eerste heffing vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal keer dat het gebouw of de woning reeds werd belast op basis van het gemeentelijk belastingreglement op leegstand.

Voor gebouwen of woningen die overgenomen werden van de gewestelijke leegstandsinventaris, telt voor het bepalen van X ook het aantal keer dat het gebouw of de woning reeds werd belast op basis van het gewestelijk belastingreglement op leegstand.

X mag niet meer zijn dan 4, in andere gevallen wordt X gelijkgesteld aan 4.

Artikel 6:

6.1. Van de leegstandsheffing vrij te stellen:

- De zakelijk gerechtigde, bedoeld in artikel 3 die laatste bewoner is van een woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte en waarvan de woning de enige woning in zijn bezit is en in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal twee aanslagen.
- De belastingschuldige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt wordt ingevolge een gerechtelijke beslissing voor zover de belastingschuldige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt zolang de gerechtelijke procedure loopt.
- De belastingschuldige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of van de woning met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste twee heffingen volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De datum van het verlijden van de akte bij de notaris is hierbij bepalend.
- De belastingschuldige waarvan de woning of het gebouw gerenoveerd wordt met dien verstande dat deze éénmalige vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar. Hiervoor moet de belastingschuldige een stedenbouwkundige vergunning of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag

van een stedenbouwkundige vergunning en een gedetailleerd tijdsschema en/of renovatieschema indienen. Bij niet vergunningsplichtige renovatiewerken dient bij elke aanvraag om vrijstelling een gedetailleerde stand van zaken van de werken te worden ingediend. Uitgevoerde werken worden aangetoond aan de hand van foto's, facturen en/of kastickets. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de werken daadwerkelijk renovatiewerken zijn en geen kleine opknapwerken. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede of derde schijf automatisch geweigerd.

6.2. Een vrijstelling te verlenen indien het gebouw of de woning:

- Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of gelegen binnen een gebied waar een onteigeningsplan wordt voorbereid en waarvoor er om die reden geen stedenbouwkundige vergunning meer kan worden afgeleverd. De periode van vrijstelling duurt tot twee jaar nadat het onteigeningsplan eventueel ongedaan wordt gemaakt.
- Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, natuurramp, gasontploffing, ...) en de zakelijk gerechtigde zelf niet (mede)aansprakelijk kan worden gesteld voor de ramp. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging
- 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 en dit zolang de gerechtelijke procedure loopt.
- Krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten beschermd is als monument en waarvoor:
 - ofwel bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend,
 - ofwel de bevoegde overheid attesteert dat de beschermde woning en/of het gebouw in de bestaande toestand mag bewaard blijven.

In geval een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, duurt de vrijstelling tot twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremierdossier.

De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

- Het voorwerp uitmaakt van een verkregen sociaal beheersrecht overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van twee jaar.
- Zolang de aanvraag tot het bekomen van een conformiteitsattest voor het pand lopend is of voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met dien verstande dat deze éénmalige vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar.

6.3. Vrijstellingen die werden verleend onder het gewestelijk heffingsdecreet vervallen bij de overname door de gemeente. Vanaf 1 januari 2011 zijn er dus enkel nog vrijstellingen mogelijk op basis van artikel 6 van dit reglement.

Artikel 7:

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. Bij gebrek aan een aangifte of bij onvolledigheid hiervan wordt van ambtswege een belasting geheven op basis van de elementen waarover het lokaal bestuur beschikt.

Artikel 8:

De belasting is betaalbaar binnen de 2 maand na verzenden van het aanslagbiljet.

Artikel 9:

De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen terzake, zal gebeuren volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008

betreffende vestiging, de invordering en de geschillen procedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 10:

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. 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 de verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 11:

Het college van burgemeester en schepenen doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Die termijn van zes maanden wordt met drie maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd.

Het college van burgemeester en schepenen kan bij zijn beslissing de betwiste belasting, belastingverhoging of administratieve geldboete niet vermeerderen.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en wordt tevens ter kennis gebracht van de financieel directeur. Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij een beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen is onherroepelijk wanneer het beroep niet tijdig bij de bevoegde instantie is ingesteld.

Artikel 12:

Bij gebrek aan een minnelijke betaling binnen de uiterste datum van betaling wordt tot gedwongen invordering van de belasting overgegaan bij middel van een dwangschrift uitgevaardigd door de financieel directeur die belast is met de inning van de schuldvordering.

Bij betwisting kan de schuldvordering ook burgerrechtelijk worden ingevorderd. Bij deze geschillen of betwisting zijn enkel het Vredegerecht Geraardsbergen/Brakel en/of de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent bevoegd.

Artikel 13:

Deze beslissing aan de toezichthoudende overheid toe te sturen.

Vastgesteld op 9 november 2021

Namens de Gemeenteraad:

Algemeen Directeur
(get.)Veerle Alaert

Voorzitter gemeenteraad
(get.)Rudy Frederic

Voor eensluidend uittreksel

Op 18 november 2021

Algemeen Directeur

Voorzitter gemeenteraad

Veerle Alaert

Rudy Frederic