



HOUTHULST

GEMEENTERAAD
15 december 2022

UITTREKSEL

AANWEZIG

Kelly Es; voorzitter
Joris Hindryckx; burgemeester
Jeroen Vandromme, Erik Verbeure, Tessa Vandewalle, Peter Van Ryckeghem, Ann Vansteenkiste; schepenen
Nadine Bailleul, Kristof Vande Moortel, Filip Vanhevel, Dirk Gheysen, Nick Geers, Tanja Greitsch, Eric Beghein, Julie Descheppere, Birger Kimpe, Dries Delheye, Filip Despierre, Olivia Masselin, Ronny Goderis, Maria Vervaeke; raadsleden
Dries Braeye; algemeen directeur

GENODIGDEN

VERONTSCHULDIGD

AFWEZIG

4. Gemeentebelasting op leegstaande woningen, woongelegenheden en gebouwen (2020-2025) - wijziging - goedkeuring.

MOTIVERING

JURIDISCHE GROND

Artikel 170,§4 van de gecoördineerde Grondwet.
Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur (met inbegrip van de latere wijzigingen).
Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur (met inbegrip van de latere wijzigingen), met in het bijzonder de artikelen 40, 41, 286, 287 en 330.
Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen (met inbegrip van de latere wijzigingen).
Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit.
Bestuursdecreet d.d. 7 december 2018 (met inbegrip van de wijziging).
Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (met inbegrip van de latere wijzigingen).
Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (met inbegrip van de latere wijzigingen).
Vlaamse Codex Wonen (in uitvoering van artikel 112 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).
Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (met inbegrip van latere wijzigingen).
Gemeentelijk reglement inzake het leegstandsregister (goedgekeurd op 18 december 2012).

FEITEN EN CONTEXT

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen moet, omwille van de kwaliteit van het straatbeeld en omwille van het betaalbaar houden van woningen, voorkomen en bestreden worden.
In de praktijk is gebleken dat de vrijstelling die in artikel 4 §2 10° van het huidige reglement opgenomen is, te ruime mogelijkheden biedt om leegstand efficiënt te kunnen bestrijden.
Een verstrenging van deze vrijstelling is noodzakelijk. Voor het overige wijzigt er niets aan het reglement.

STEMRESULTAAT

16 ja-stemmen (Kelly Es, Joris Hindryckx, Jeroen Vandromme, Erik Verbeure, Tessa Vandewalle, Peter Van Ryckeghem, Ann Vansteenkiste, Nadine Bailleul, Dirk Gheysen, Eric Beghein, Birger Kimpe, Dries Delheye, Filip Despierre, Olivia Masselin, Ronny Goderis, Maria Vervaeke);

5 onthoudingen (Kristof Vande Moortel, Filip Vanhevel, Nick Geers, Tanja Greitsch, Julie Descheppere)

BESLUIT:

Artikel 1

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, woongelegenheden en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

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

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning of woongelegheden 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 leegstaande gebouw of de leegstaande woning of woongelegheden 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.

§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.

§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 :

- 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

De belasting bedraagt :

- 1.500 euro per woongelegheden of woning;
- 150 euro per individuele kamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode;
- 600 euro voor elk overig gebouw.

Deze belasting wordt met 20 % verhoogd (t.o.v. het hiervoor vermelde tarief) als een onroerend goed, een jaar of meer, na de eerste kohiering, nog altijd in het gemeentelijk leegstandsregister is opgenomen.

Artikel 4

Vrijstellingen :

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning of woongelegheden, bij uitsluiting van enige andere woning of woongelegheden
- 2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling
- 3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing

- 4° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning of woongelegenheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twaalf maanden na het verkrijgen van het zakelijk recht
 - 5° de sociale woonorganisaties, de W.V.I., openbare besturen en autonome gemeentebedrijven voor onroerende goederen die zij, op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, minder dan vier jaar in eigendom hebben.
- §2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw, de woongelegenheden 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° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument
 - 4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap
 - 5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
 - 6° 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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik
 - 7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van zesendertig maanden volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning
 - 8° 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
 - 9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode of voorwerp is van een zakelijk recht van een sociale huisvestingsmaatschappij, die door de VMSW erkend is, de gemeente of het OCMW
 - 10° deel uitmaakt, of minstens gedurende 6 van de voorafgaande 12 maanden deel uitmaakte, van een gebouw waarvan het andere deel (dat eigendom is van dezelfde eigenaar) gewoonlijk toegankelijk is voor het publiek en gebruikt wordt als winkel met uitstalraam, kantoor, horecazaak of dienstverlenende functie met uitsluiting van loutere opslagruimtes.

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op

de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan. 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, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 8

Artikel 9

Deze gewijzigde versie van dit reglement treedt op 01 januari 2023 in werking en vervangt vanaf dit ogenblik het reglement dat op 19 december 2019 goedgekeurd werd.

Artikel 10

Deze beslissing wordt bekend gemaakt en gepubliceerd overeenkomstig artikel 286 e.v. van het Decreet over het Lokaal Bestuur. Overeenkomstig artikel 330 van dit decreet wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van deze bekendmaking.

GEDAAN IN ZITTING, PLAATS EN DATUM ALS TEN HOOFDE.

De algemeen directeur,
(get.) Dries Braeye

Voor eensluidend afschrift :

De voorzitter
(get.) Kelly Es

De algemeen directeur

De voorzitter

Dries Braeye

Kelly Es