



**berlare**

## **Belasting op leegstand van woningen en gebouwen (gemeenteraad 18/12/2019)**

### **DE RAAD,**

- Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22/12/2017;
- Gelet op het decreet van 30/05/2008 en de omzendbrief BB 2008/07 van 18/07/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Gelet op het decreet van 15/07/1997 en latere wijzigingen inzake de Vlaamse Wooncode;
- Gelet op het decreet van 27/03/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna het decreet grond- en pandenbeleid genoemd;
- Gelet op het decreet van 14/10/2016 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 15/09/2017 houdende de wijziging en de opheffing van diverse besluiten over wonen, wat betreft leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de technische normen voor sociale woningbouw;
- Overwegende het gemeenteraadsbesluit van 24/01/2018 aangaande de goedkeuring van het reglement betreffende de vaststelling en de inventarisatie van leegstaande gebouwen en woningen;
- Overwegende het gemeenteraadsbesluit van 24/01/2018 betreffende goedkeuren heffing op leegstand van gebouwen en woningen;
- Overwegende dat het huidige reglement heffing op leegstand gebouwen en woningen ten einde loopt op 31/12/2019;
- Overwegende dat de langdurige leegstand van gebouwen en woningen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;
- Overwegende dat leegstand gevolgen kan hebben voor de betaalbaarheid en de kwaliteit van het woningaanbod in een gemeente en het dus zinvol is om deze panden te activeren en leegstand weg te werken;
- Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;
- Gehoord de toelichting met tussenkomst zoals opgenomen in het zittingsverslag.

**BESLUIT:** Unaniem

### **ART. 1**

Keurt een reglement betreffende belasting op leegstand woningen en gebouwen goed, met volgende artikelen:

#### **Artikel 1 - Belastingtermijn**

Er wordt ten behoeve van de gemeente voor een termijn die aanvangt op 1 januari 2020 en eindigt op 31 december 2025, een jaarlijkse belasting gevestigd op de gebouwen en woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

#### **Artikel 2 - Definities**

§1. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid en het reglement van Berlare inzake de vaststellingen en de registratie van leegstaande gebouwen en woningen.

§2. De definities uit het gemeentelijke leegstandsreglement zijn van toepassing in dit reglement.

§3. De definities van gebouwen en woningen uit artikel 1.2 van het decreet zijn toepasselijk, 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 grond- en pandenbeleid.

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

§4. Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en die het onroerend goed dermate beschadigd dat het gebruik onmogelijk is. Voorbeelden zijn ernstige brand, gasontploffing, overstroming, hevige storm, ...

### **Artikel 3 - Belastbaar feit**

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

§2. 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 4 - Belastingplichtige**

§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.

Indien 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 vluchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is.

§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 kopij bevat minstens 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 of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

### **Artikel 5 - Aanslagvoet**

§1. De belasting bedraagt 1.250 euro voor elk leegstaand gebouw of leegstaande woning, van welk type dan ook.

§2. De belasting wordt vermeerderd met 1.250 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf opeenvolgende maanden dat het gebouw of de woning op het register staat.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het register staat, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning. De termijn begint opnieuw te lopen vanaf de datum van de notariële akte.

#### **Artikel 6 - Vrijstellingen en schorsingen\***

§1. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling of schorsing van de belasting moet hiervoor zelf schriftelijk de nodige bewijsstukken samen met het ter beschikking gestelde aanvraagformulier indienen bij het gemeentebestuur.

Er geldt een cumulatieverbod op vrijstellingen en schorsingen.

§2. Een schorsing wordt verleend aan:

- de belastingplichtige die in een erkend ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf wordt opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van langdurig verblijf wordt geleverd door de erkende oudervoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft.  
Indien er meerdere belastingplichtigen zijn, wordt de schorsing ook toegekend aan deze zakelijke gerechtigden.  
De schorsing geldt uitsluitend voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige vóór de opname.
- de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd in gevolge van een gerechtelijke beslissing. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden aan de hand van de gerechtelijke beslissing.  
Indien er meerdere belastingplichtigen zijn, wordt de schorsing ook toegekend aan deze zakelijke gerechtigden.  
De schorsing kan maximum voor twee belastingjaren volgend op de datum van de opname in het leegstandsregister worden toegekend.
- de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden aan de hand van een kopie van de notariële akte, overlijdensattest, ...  
De schorsing kan maximum voor twee belastingjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend bij het lokaal woonoverleg. Indien het lokaal woonoverleg akkoord gaat met de renovatieplanning kan de vrijstelling worden toegekend. De vrijstelling kan twee keer met een jaar worden verlengd, voor zover aan het lokaal woonoverleg kan worden aangetoond dat de plannen voortgang maken en het lokaal woonoverleg akkoord gaat met deze voortgang.
- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden.  
Deze vrijstelling is onbeperkt in tijd voor zolang het gebouw of de woning gelegen blijft in een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. De bewijzen hieromtrent dienen geleverd te worden.  
De vrijstelling kan maximum voor twee belastingjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging worden toegekend.
- gerenoveerd wordt met een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden aan de hand van een kopie van de omgevingsvergunning.  
De vrijstelling kan maximum voor twee belastingjaren volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning worden toegekend.

- gerenoveerd wordt met een renovatienota indien het gaat om niet-vergunningsplichtige werken, maar die noodzakelijk zijn om het pand te kunnen gebruiken overeenkomstig de functie. Een renovatienota is een gedetailleerde, gedateerde en een ondertekende nota, waarin minstens is opgenomen:
  - o een overzicht van de voorgenomen werken;
  - o een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar het pand bruikbaar wordt gemaakt;
  - o bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken;
  - o fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
  - o en het akkoord van de mede-eigenaars (indien van toepassing).

Het is de bevoegdheid van het gemeentebestuur om te bepalen of de vrijstelling van belasting kan worden toegestaan op basis van de renovatienota. De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig verlengd worden voor één jaar na controle. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van een vrijstelling van een tweede belastingjaar automatisch geweigerd.

\* verschil tussen schorsing en vrijstelling:

Schorsing: Na de schorsing wordt voor de berekening van de belasting geen rekening gehouden met nieuwe termijnen van 12 maanden die tijdens de schorsing verstreken zijn.

Vrijstelling: Na de vrijstelling wordt voor de berekening van de belasting rekening gehouden met nieuwe termijnen van 12 maanden die tijdens de vrijstelling verstreken zijn.

<b>Belasting op leegstand</b>	<b>Geen vrijstelling</b>	<b>Schorsing</b>	<b>Vrijstelling</b>
te betalen na 1 jaar op leegstandsregister	1250,00 euro	schorsing	vrijstelling
te betalen na 2 jaar op leegstandsregister	2500,00 euro	schorsing	vrijstelling
te betalen na 3 jaar op leegstandsregister	3750,00 euro	1250,00 euro	3750,00 euro
<b>totaal betaald</b>	<b>7500,00 euro</b>	<b>1250,00 euro</b>	<b>3750,00 euro</b>

### **Artikel 7 - Overgangsmaatregel**

Vanaf in het voege treden van dit reglement zal het artikel 6, §2 automatisch worden toegepast op reeds geregistreerde panden waarvoor momenteel een vrijstelling loopt en die overeenkomstig het bovenvermelde artikel recht hebben op een schorsing. Dit betekent dat na de vrijstelling er voor de berekening van de belasting geen rekening gehouden wordt met nieuwe termijnen van 12 maanden die tijdens de vrijstelling verstreken zijn.

### **Artikel 7 - Wijze van invordering**

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

### **Artikel 8 - Betalingstermijn**

De belasting moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

### **Artikel 9 - Bezwaarprocedure**

Tegen de belasting kan door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger een bezwaar worden ingediend. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, Dorp 22 te BERLARE. Het bezwaar moet steeds ondertekend en gemotiveerd zijn. De bezwaartermijn bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning. Enkel als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger er uitdrukkelijk om verzoeken zal een hoorzitting worden georganiseerd.

## **Artikel 10 - Verwijn- en moratoriumintresten**

Verwijn- en moratoriumintresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals inzake Rijksbelastingen op inkomsten.

### **ART. 2**

Een afschrift van dit besluit wordt ter kennisgeving overgemaakt aan:

- Dienst financiën ([financien@berlare.be](mailto:financien@berlare.be))
- Dienst vergunningen ([vergunningen@berlare.be](mailto:vergunningen@berlare.be))
- Wonen Oost-Vlaanderen, team lokale besturen (Virginie Lovelinggebouw, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent)

### **ART. 3**

Bepaalt dat van dit besluit melding zal worden gegeven conform de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

In opdracht,  
get. Hilde Van der Jeugt  
algemeen directeur

get. Karel De Gucht  
voorzitter

\* \* \*