



Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

ZITTING VAN AANWEZIG

12 december 2023

Luc De boeck, voorzitter gemeenteraad
Greet De bruyn, burgemeester
Kristof Joos, Dirk Hoofd, Saadet Gülhan, Liesje Pauwels, Eddie Bormans,
Tom Van Ranst, schepenen
Bernadette Boeykens, Gil Van Den Berghe, Leentje Van lent, Hilde Cools,
Danny Peeters, Wim Verheyden, Kevin Van Ranst, Eric Engels, Nicole Van
Praet, Stefaan De Landtsheer, Elke Cuyt, Jorgen De Maeyer, Geert Mertens,
Wiske Meskens, Roel Van Eetvelt, Francois De Clercq, Anky Daelemans,
Nancy Brys, Ivo Van Aken, gemeenteraadsleden
Björn Caljon, algemeen directeur

Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Wettelijk kader

- ☐ Artikel 41, 162, 170 §4 van de Grondwet;
- ☐ Artikel 40 §3 en 41, 14° van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;
- ☐ Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;
- ☐ Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;
- ☐ Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- ☐ Bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- ☐ Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- ☐ De omzendbrief BB 2019/02 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- ☐ Het gemeenteraadsbesluit van 14 mei 2019 betreffende reglement leegstaande woningen en gebouwen;
- ☐ Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019 betreffende belasting op een leegstaande woning of gebouw;

Situering

De Huisvestingsmaatschappij waar Bornem in participeert valt onder deze belasting. Het is de bedoeling om voor deze specifieke huisvestingsmaatschappijen waar de gemeente in participeert en die in feite een opdracht uitvoeren voor de gemeente vrij te stellen.

De vaststelling van belastingreglementen inclusief het toekennen van vrijstellingen is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad.

Motivering

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.

In tijden van hoge woning- en grondprijzen is het onverantwoord dat woningen leegstaan. Dit reglement kan bijdragen aan een actief huisvestingsbeleid om de eigenaars van dergelijke woningen aan te manen om iets aan de situatie te doen en via bewoning het gemeente- en straatbeeld te verlevendigen en te verfraaien.

Het grond- en pandendecreet voorziet dat gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden en dat een gemeentelijke verordening nadere materiële en procedurele regels kan bepalen. Een gemeentelijk reglement werd door de gemeenteraad aangenomen waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van leegstand werden vastgesteld.

De strijd tegen de leegstaande woningen en/of gebouwen zal pas een effect hebben als de opname in het leegstandsregister consequenties hebben zoals onder meer belast worden.

In het voorliggende reglement zijn vrijstellingen mogelijk.

- ☐ Voor nieuw zakelijke gerechtigden werd een vrijstellingstermijn van minstens één jaar en minder dan twee jaar bepaald. Deze termijn wordt als voldoende geacht om tot een goede oplossing te komen om de leegstand-situatie op te heffen.
- ☐ De vrijstelling van 2 jaar voor personen die handelingsonbekwaam zijn, geeft de aangestelde bewindvoering de tijd om tot een oplossing voor de leegstand te komen.
- ☐ De vrijstelling voor belastingplichtigen die kunnen aantonen dat ze gedurende een periode van minstens 4 maanden werden opgenomen in een ziekenhuis, psychiatrische instelling of verzorgingstehuis is te verantwoorden door deze opname. Het is begrijpelijk dat personen die minstens 4 maanden tijdens de belastbare leegstandsperiode medisch of psychisch werden opgenomen met andere zaken bezig zijn dan een oplossing te vinden voor de leegstand.
- ☐ De vrijstellingen die worden verleend voor woningen en gebouwen als gevolg van overmacht zoals bepaald in artikel 6 §5 1°, 2°, 3° en 4°
- ☐ Bij aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een vrijstelling van 2 jaar bepaald, 2 keer met één jaar verlengbaar (6 §5 5°a)
- ☐ Bij werken die niet vergunningplichtig zijn, wordt een vrijstelling van 1 jaar bepaald, 2 keer met één jaar verlengbaar (6§5 5°b). De kortere termijn ten aanzien van vergunningplichtige werken is te verantwoorden door het feit dat het meestal minder ingrijpende werken zijn dan in het geval waar er een vergunning nodig is. In beide gevallen doet betrokkene zijn best om de leegstand op te lossen.
- ☐ De vrijstelling zoals voorzien onder artikel 6 §5 6° is te verantwoorden door het feit dat de Vlaamse Decreetgever deze mogelijkheid expliciet voorziet in de Vlaamse Wooncode.
- ☐ Sinds het decreet lokaal bestuur valt het OCMW financieel volledig onder de gemeente. Het is onlogisch dat de gemeente rechtstreeks of onrechtstreeks aan zichzelf een belasting zou opleggen, daarom de vrijstelling onder artikel 6 §5 7°.
- ☐ Een oplossing te vinden voor een woning/gebouw dat beschermd wordt wegens opname op de monumentenlijst en/of als beschermd dorpszicht (de gevallen onder artikel 6 §5 8° en 9°) is ingewikkelder dan voor een gebouw/woning dat daar niet onder valt. Er dient namelijk rekening te worden gehouden met bijkomende regels en extra goedkeuringen. De gemeente wenst met deze extra last rekening te houden door in deze gevallen een extra periode van vrijstelling in te voeren.
- ☐ Het is logisch dat wanneer iemand conform een goedgekeurde omgevingsvergunning het gebouw exploiteert en voldoet aan alle andere relevante wetgeving geen belasting zou moeten betalen (de vrijstelling onder artikel 6 §5 10°).

- De huisvestingsmaatschappijen waarin de gemeente participeert en die in opdracht van de gemeente, de provincie en de Vlaamse overheid instaan om sociale woonentiteiten te bouwen, te onderhouden en periodiek te renoveren naar hedendaagse normen krijgen een vrijstelling. Deze huisvestingsmaatschappijen dienen periodiek hun patrimonium te renoveren naar hedendaagse normen. Om dit efficiënt te kunnen doen worden er renovatieplannen opgemaakt die meerdere woonentiteiten bevatten en wordt de periode om effectief te renoveren meerdere jaren uitgesteld. Het uitstel over meerdere jaren heeft te maken omdat de toekenning van subsidies op basis van deze plannen een tijdje kan duren maar ook dat er een lange periode noodzakelijk is om de verschillende woonentiteiten leeg te laten komen zodat er minimaal huurders uit hun huis dienen gezet te worden. Wegens deze vaak lange periode is het logisch dat er meerdere woningen leeg komen te staan. Zonder vrijstelling dienen deze huisvestingsmaatschappijen deze belasting te betalen wat een impact heeft op hun middelen waardoor noodzakelijke renovaties niet kunnen doorgaan of veel later of er wel veel huurders uit hun woning dienen gezet te worden met de problematiek van tijdelijke huisvesting tot gevolg. Om deze redenen is het billijk om deze vrijstelling toe te staan vooral omdat ze deze opdracht doen in naam van de gemeente.

Sommige vrijstellingen zijn beperkt in de tijd omdat dit de mogelijkheid geeft aan de zakelijke gerechtigden om de leegstand op te heffen. Wanneer de zakelijk gerechtigden deze tijdelijke vrijstelling niet gebruiken, zal na afloop van de vrijstelling het belastingtarief bepaald worden alsof hij of zij nooit een vrijstelling heeft gekregen.

Leegstand van woningen en gebouwen brengt voor de gemeente bijkomende kosten met zich mee, vb. extra politiecontroles omdat er een vermindering is van de 'sociale controle', extra toezicht dat het gebouw geen hinder veroorzaakt voor de omgeving,...

Er is een aangifteplicht ingevoerd voor een natuurlijk en/of rechtspersoon die een zakelijk recht overdraagt met een administratieve boete voor iedereen die zich hier niet aan houdt. De reden hiervoor is dat dit extra werk veroorzaakt voor de gemeente.

Deze belasting helpt het financieel evenwicht van de gemeente te bewaren. Zij is billijk opdat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt.

Financiële aspecten

Deze inkomsten zijn moeilijk vooraf in te schatten, dat is onderhevig aan het aantal leegstaande woningen en/of gebouwen en of er al dan niet vrijstellingen van toepassing zijn.

BESLUIT

Met 20 stemmen voor (Luc De boeck, Greet De bruyn, Kristof Joos, Dirk Hoofd, Saadet Gülhan, Liesje Pauwels, Eddie Bormans, Tom Van Ranst, Bernadette Boeykens, Gil Van Den Berghe, Leentje Van lent, Hilde Cools, Danny Peeters, Kevin Van Ranst, Eric Engels, Elke Cuyt, Jurgen De Maeyer, Wiske Meskens, Francois De Clercq, Ivo Van Aken), 3 stemmen tegen (Wim Verheyden, Anky Daelemans, Nancy Brys), 4 onthoudingen (Nicole Van Praet, Stefaan De Landtsheer, Geert Mertens, Roel Van Eetvelt)

Artikel 1 Opheffing

Het raadsbesluit van 17 december 2019 van Bornem inzake de vaststelling van de belasting op de leegstaande gebouwen en woningen wordt opgeheven en vervangen door dit raadsbesluit vanaf 01 januari 2024.

Artikel 2 Definities

De definities van leegstaande woningen en gebouwen overeenkomstig artikel 1 van het reglement op registratie van de leegstaande woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 14 mei 2019, zijn van toepassing.

Artikel 3 Heffingstermijn - belastbaar feit

§1. Voor de aanslagjaren 2024 tot en met 31 december 2025 wordt een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister, als bedoeld in het reglement op registratie van de leegstaande woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 14 mei 2019.

§2. Het belastbaar feit is de opname gedurende tenminste twaalf maanden in het leegstandsregister, te rekenen vanaf de datum van de administratieve akte.

§3. 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.

§4. Zolang een leegstaande woning of een leegstaand gebouw niet uit het leegstandsregister geschrapt is, zal de heffing het goed blijven bezwaren en blijft de heffing verschuldigd bij het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

Artikel 4 Belastingplichtige

§1. De leegstandsbelasting is verschuldigd door diegene die op de verjaardag van de opnamedatum houder is van het zakelijk recht (zakelijk gerechtigde) over de leegstaande woning of het leegstaande gebouw.

§2. Indien er sprake is van een woning of gebouw in onverdeeldheid, wordt de belasting op naam van de onverdeeldheid gevestigd. Elke zakelijk gerechtigde is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 5 Berekeningsgrondslag en tarieven

§1. Het tarief bedraagt voor een leegstaande woning een leegstaand gebouw:

- ☐ voor de eerste belastbare periode: 1.200,00 euro
- ☐ voor de tweede belastbare periode: 2.400,00 euro
- ☐ voor de derde belastbare periode: 3.600,00 euro
- ☐ voor de vierde belastbare periode: 4.800,00 euro
- ☐ voor de vijfde belastbare periode: 6.000,00 euro
- ☐ voor de volgende belastbare periodes: 6.000,00 euro

§2. Periodes van vrijstelling worden meegerekend als belastbare periode. Dit wil zeggen dat wanneer de belastingplichtige zich kan beroepen op een vrijstelling (vb. 2 jaar) en de woning nog leegstaat na deze 2 jaar, de belastingplichtige een belastingtarief krijgt van 3.600 euro.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning of een gebouw onafgebroken in het leegstandsregister is opgenomen, wordt in geval van overdracht opnieuw herleid tot één, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijk gerechtigde volgende rechtspersonen of natuurlijke personen betreffen:

1. de vennootschappen waarin de voormalige zakelijk gerechtigde van de woning of een gebouw rechtstreeks of onrechtstreeks participeren voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap;
2. bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

Artikel 6 Vrijstelling

§1. Er kunnen vrijstellingen van belasting worden toegestaan met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige enerzijds en met betrekking tot de leegstaande woning of het leegstaand gebouw zelf anderzijds.

De vrijstelling met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige geldt enkel voor zijn of haar aandeel in de woning of gebouw als houder in het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor de andere houders van het zakelijk recht die zich niet in deze hoedanigheid bevinden. De vrijstelling met betrekking tot de leegstaande woning of het leegstaand gebouw zelf geldt voor alle houders van het zakelijk recht.

§2. Het toekennen van een vrijstelling gebeurt volgens dit reglement. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de uitvoering hiervan en kan de taken hiervoor delegeren aan de algemeen directeur of ambtenaren. Dit binnen de grenzen zoals bepaald door de hogere of eigen regelgeving.

§3. De belastingplichtige kan vrijstellingen aanvragen vanaf de opname in het gemeentelijk leegstandsregister tot het einde van de termijn waarbinnen een bezwaar tegen de belasting kan worden ingediend, zoals bepaald in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Indien de belastingplichtige meent in aanmerking te komen voor een vrijstelling als vermeld in §4 en §5 van dit artikel, bezorgt hij een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling per beveiligde zending aan de gemeente.

De belastingplichtige dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de gemeente met betrekking tot de vrijstelling van belasting waarop hij zich beroept. De bewijzen moeten betrekking hebben op de periode waarvoor de belastingplichtige de vrijstelling wenst te bekomen.

De gemeente brengt de verzoeker per aangetekende zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

§4. De volgende personen zijn van de heffing vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, is minder dan twaalf opeenvolgende maanden houder van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt voor de eerste belastingaanslag volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht, teneinde nieuwe houders van het zakelijk recht de tijd te gunnen de leegstand te verhelpen. Deze vrijstelling geldt slechts voor zover het zakelijk recht de volledige woning of het volledige gebouw betreft en geldt niet indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

2° De belastingplichtige van wie de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, wordt gedurende 2 jaar vrijgesteld van deze belasting.

3° De belastingplichtige die kan aantonen dat hij/zij minstens 4 maanden werd opgenomen tijdens de 12 maanden van de belastbare periode leegstand in een psychiatrische instelling, ziekenhuis of revalidatiecentrum en daarvan het bewijs verstrekt, afgeleverd door de betrokken psychiatrische instelling, het ziekenhuis of het revalidatiecentrum. De vrijstelling geldt voor de periode waarbij hij de opname kan aantonen, met dien verstande dat de vrijstelling twee maal met één jaar kan worden verlengd.

4° De huisvestingsmaatschappijen waarin de gemeente in participeert.

§5. Een vrijstelling wordt verleend voor woningen en gebouwen:

1° die gelegen zijn binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

2° die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een (omgevings-) vergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, omdat het onverenigbaar is met een voorlopig goedgekeurd of goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg.

3° die vernield of beschadigd werden ten gevolge van een plotse ramp. De vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Na deze periode kan de vrijstelling jaarlijks worden verlengd, wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er na verloop van deze termijn nog steeds betwisting bestaat over de aansprakelijkheid of de vergoeding van de verzekering of het rampenfonds, die afbraak, nieuwbouw, renovatie of verkoop onmogelijk maakt. In de zin van deze bepaling wordt verstaan onder een ramp een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, zoals een brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm ...

4° die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod. In niet strafrechtelijke procedures dient minstens één van de aangestelde experts aan te geven dat de woning/gebouw nog niet betreden mag worden of van wanneer het wel mocht.

5° die daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt worden:

a) Hetzij ingevolge een niet-vervallen (omgevings-) vergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende 2 jaren.

b) Hetzij daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt wordt zonder dat voor deze werken een vergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling geldt gedurende één jaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd. De renovatienota bevat minstens de volgende elementen:

i.een overzicht van welke niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;

ii.een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;

iii.een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;

iv.een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Deze vrijstelling kan op basis van a) en/of b) twee maal met één jaar worden verlengd op voorwaarde dat:

- één of meer facturen worden ingediend waaruit blijkt dat het afgelopen jaar een bedrag van minimum 2.500 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatiewerken werd besteed;

- én een actuele renovatienota wordt voorgelegd (voor de werken verricht zonder vergunning);

6° die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18 §2 van de Vlaamse Wooncode, vanaf de ondertekening van deze overeenkomst en zolang de overeenkomst loopt.

7° die ter beschikking worden gesteld voor noodopvang of tijdelijke huisvesting aan een OCMW of een daartoe erkende organisatie, zolang de terbeschikkingstelling duurt.

8° die krachtens een decreet beschermd zijn als monumenten of opgenomen zijn op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument met dien verstande dat de vrijstelling twee maal met één jaar verlengd kan worden;

9° 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 met dien verstande dat de vrijstelling twee maal met één jaar verlengd kan worden;

10° behoudens wanneer er een afzonderlijke toegang bestaat, de woning of het gebouw dat deel uitmaakt van een niet-afsplitsbaar onderdeel van de woning of het gebouw dat nog effectief benut wordt voor het uitoefenen van functies, die complementair zijn aan het wonen zoals kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, detailhandel, bedrijvigheid, restaurant en café; - 'op voorwaarde dat huidige toestand conform is de omgevingsvergunning en andere relevante wetgeving.

§6 De start van de vrijstelling begint nadat de reden van vrijstelling is gestart, vb. datum toekenning omgevingsvergunning, datum gerechtelijke uitspraak handelingsonbekwaamheid, datum notariële akte overdracht,...

Artikel 7 Aangifteplicht

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon dient voor 31 januari volgende op de overdracht van een zakelijk recht, deze overdracht door te geven aan de bevoegde gemeentelijke dienst via een kopij van de akte of een notarieel attest van overdracht op straffe van een administratieve boete van 300 euro.

Artikel 8 Wijze van invordering

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het College van burgemeester en schepenen.

Artikel 9 Betalingstermijn

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10 Administratieve geldboete

Een administratieve geldboete van 500 EUR opgelegd aan iedereen:

- ☐ die weigert inzage te geven in documenten (boeken en bescheiden) die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting (i.k.v. controle en onderzoek);
- ☐ die weigert toegang te verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend aan de personeelsleden die hiervoor zijn aangesteld. Om de belastingplicht te kunnen bepalen of de grondslag van de belasting te kunnen controleren of onderzoeken, moet aan die personeelsleden de mogelijkheid worden geboden vaststellingen te doen.

Een administratieve geldboete van 300 EUR opgelegd aan iedereen die niet tijdig conform *artikel 7* een overdracht van een zakelijk recht heeft aangegeven.

Het bedrag van de administratieve boete wordt ingekohierd.

Artikel 11 Inwerkingtreding en bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in voege op de dag volgend op de bekendmaking ervan en wordt bekendgemaakt overeenkomstig art. 286 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig art. 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Vastgesteld in zitting als vermeld.

(w.g.) Björn Caljon
algemeen directeur

(w.g.) Luc De boeck
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel:
Bornem, 13 december 2023

[SIG01]

