

Juridische grondslag

Artikel 170 van de Grondwet,

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Artikel 40 § 3 en 41, 14° van het Decreet over het Lokaal Bestuur,

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

Artikel 2.2.6 Decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond-en Pandbeleid.

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van de Vlaamse Regering betreffende de gemeentefiscaliteit dd. 15 februari 2019

Motivering

Vanaf 2020 is het besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018 van toepassing. Dit houdt in dat de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden. Voor de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid is overeenkomstig artikel 13 van het besluit één van de verplichte activiteiten binnen het project leegstaande woningen en gebouwen opsporen, registreren en aanpakken.

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. De strijd tegen de leegstaande woningen en/of gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname in een leegstandsregister ook daadwerkelijk belast wordt. De vrijstellingen van de belasting zijn opgenomen omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van 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.

Artikel 1: Het belastbaar feit

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020-2025 een belasting geheven op leegstaande woningen, kamers en gebouwen.

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

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

Artikel 2: Definities

Volgende definities worden gehanteerd:

Bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd

(Artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.)

Belastbare periode: iedere periode van twaalf opeenvolgende maanden van opname in het leegstandsregister.

Belastingplichtige: degene die een zakelijk recht heeft op de leegstaande woning of het leegstaande gebouw op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing, d.i. de persoon op wiens naam de heffing wordt in gekohierd.

Belastingsschuldige: degene die de belasting moet betalen, dit is de belastingplichtige of zijn rechtsopvolger.

Beroepsinstantie: het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid.

Beveiligde zending: een aangetekende zending, een elektronisch aangetekende zending, hetzij een aangetekende zending met ontvangstbewijs.

Functie van het gebouw: 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.

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat niet beantwoordt aan de definitie van een woning zoals bedoeld in dit reglement, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, zoals gedefinieerd in dit artikel.

Intergemeentelijke administratieve eenheid: Intergemeentelijke Vereniging voor Ontwikkeling van het Gewest Mechelen en Omgeving (IGEMO) publieke rechtspersoon die de vorm van een dienstverlenende vereniging overeenkomstig het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur heeft aangenomen.

Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Leegstaande woning of kamer: een woning of kamer die gedurende een periode van minstens twaalf maanden niet wordt aangewend in overeenstemming met

1° de woonfunctie of

2° met volgende functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt:

- Functie als tweede verblijf, voor zover het een woning betreft die voor de eigenaar, de huurder of de gebruiker niet tot hoofdverblijf dient, maar die op elk ogenblik door hen voor effectieve en niet-occasionele bewoning kan worden gebruikt, die voldoet aan de vereisten inzake woonkwaliteit en, in de mate dat de gemeente in een aangifteplicht inzake tweede verblijven voorziet, bij de gemeente aangegeven is als tweede verblijf.

- Een culturele, sociale of recreatieve functie indien aan volgende voorwaarden cumulatief is voldaan:

- o Het gaat om een effectief en niet-occasioneel gebruik gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden van meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van de woning voor een culturele, sociale of recreatieve werking.

- o Er is een schriftelijke, rechtsgeldige overeenkomst, tegenstelbaar aan derden, met de houder van het zakelijk recht over de duurtijd, het gebruik en vergoeding voor het gebruik van de woning.

- o De werking ontvangt ofwel subsidies voor haar culturele, sociale of recreatieve werking of is aangesloten bij een erkende gemeentelijke adviesraad van de gemeente waar de woning gelegen is.

Leegstaand gebouw: indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

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 splitsbaar is. Een gedeelte is eerst splitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of nieuwe woning wordt leegstaand 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

Leegstandsregister: het gemeentelijk register vermeld in artikel 2.2.6 van het grond- en pandendecreet dat bestaat uit twee afzonderlijke inventarissen, een inventaris van leegstaande woningen/kamers en een inventaris van leegstaande gebouwen, opgesteld als digitaal bestand.

Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- volle eigendom;
- recht van opstal of van erfpacht;
- erfdienstbaarheid
- vruchtgebruik
- recht van gebruik en bewoning

Artikel 3: Tarief van de belasting

§1 De belasting bedraagt:

- 2.000 euro voor een leegstaande woning of gebouw;
- 1.000 euro voor een kamer.

§2. De belasting wordt vermeerderd met 2.000 euro per bijkomende periode van twaalf maanden dat een woning of gebouw onafgebroken in het leegstandsregister opgenomen staat, met een maximum van 10.000 euro.

De belasting wordt vermeerderd met 1.000 euro per bijkomende periode van twaalf maanden dat een kamer onafgebroken in het leegstandsregister opgenomen staat, met een maximum van 5.000 euro.

Periodes van vrijstelling doen geen afbreuk aan §1 en §2.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning/kamer of een gebouw onafgebroken in het leegstandsregister is opgenomen, wordt in geval van overdracht opnieuw herleid tot het bedrag vermeld in §1, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning/kamer of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

Artikel 4: De belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verjaardag van de opnamedatum

Zolang de woning/kamer of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht op het ogenblik dat een nieuwe periode van twaalf maanden verstrijkt, de nieuwe heffing verschuldigd.

§2. Ingeval van onverdeeldheid of er zijn meerdere houders van het zakelijk recht is elke houder van het zakelijk recht hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 5: Vrijstellingen

§1. Er kan door de gemeente een vrijstelling van belasting worden toegestaan.

De vrijstelling met betrekking tot de leegstaande woning/kamer of het leegstaand gebouw zelf geldt voor alle houders van het zakelijk recht.

§2. De vrijstelling kan worden aangevraagd vanaf de opname in het leegstandsregister tot vóór het verstrijken van de termijn vermeld in artikel 9 § 1 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijnde binnen een termijn van 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

De belastingplichtige bezorgt per e-mail of beveiligde zending aan de gemeente een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling met de nodige bewijsstukken

De bewijsstukken hebben betrekking op de periode waarvoor de belastingplichtige de vrijstelling wenst te bekomen.

De vrijstelling geldt enkel voor de desbetreffende belastbare periode en moet, zelfs wanneer zij voor langere tijd kan gelden, jaarlijks worden aangevraagd.

De gemeente kan ambtshalve vrijstellingen verlenen indien ze reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt.

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

§3. Een vrijstelling met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige geldt enkel voor zijn of haar aandeel in de woning/kamer 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 belastingplichtige is vrijgesteld:

1° als de belastingplichtige het ogenblik dat de belasting verschuldigd 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/kamer 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° als de belastingplichtige in een erkende ouderenvoorziening verblijft en daarvan het bewijs verstrekt, afgeleverd door de erkende ouderenvoorziening. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning/kamer die onmiddellijk voorafgaand aan de opname volledig en uitsluitend gebruikt werd als hoofdverblijfplaats van de betrokkene. De vrijstelling geldt enkel voor de eerste belastingaanslag volgend op de opname.

3° als de belastingplichtige zijn of haar de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing gedurende de periode van handelingsonbekwaamheid.

4° als de belastingplichtige op de verjaardag van de opnamedatum langdurig werd opgenomen 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 een periode van één jaar, met dien verstande dat de vrijstelling twee maal met één jaar kan worden verlengd.

§4. De vrijstelling met betrekking tot de leegstaande woning/kamer of het leegstaand gebouw zelf geldt voor alle houders van het zakelijk recht.

Een vrijstelling wordt verleend voor:

1° De woningen, kamers of gebouwen die gelegen zijn binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

2° De woningen, kamers of gebouwen die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, omdat het onverenigbaar is met een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg.

3 ° De woningen, kamer of gebouwen die vernield of beschadigd werden ten gevolge van een plotse ramp. De vrijstelling kan maximaal drie maal verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van vernieling of beschadiging wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er 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, terrorisme, overstroming, storm,...

4° De woningen, kamers of gebouwen die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen 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 afloop van de verzegeling of het betredingsverbod of de gerechtelijke procedure.

5° De woningen of gebouwen die daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt worden:

Hetzij ingevolge een niet vervallen omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor één jaar.

Hetzij zonder dat voor de renovatie of sloop een vergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling slechts geldt voor één jaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd. De renovatienota bevat minstens de volgende elementen:

- a) een overzicht van de niet-vergunningsplichtige renovatie- of sloopwerken;
- b) een (gedetailleerd) tijdschema voor de uitvoering van de renovatie- of sloopwerken.
- c) een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- d) een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Deze vrijstelling kan 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);

In de mate de te renoveren, hetzij de te slopen woning een sociale huurwoning betreft in de zin van artikel 2 §1, 22° van de Vlaamse Wooncode en voor zover de woning deel uitmaakt van een projectdossier goedgekeurd op het gemeentelijk lokaal woonoverleg, geldt de vrijstelling tot de voorziene einddatum van de werken in het op het lokaal woonoverleg goedgekeurde projectdossier.

6° De woningen, kamer of gebouwen 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° De woningen, kamer of gebouwen die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor tot verhuur van minimum negen jaar, vanaf de datum van ondertekening huurcontract en zolang deze overeenkomst loopt. Van zodra de woning/kamer effectief gedurende zes opeenvolgende maanden wordt bewoond, kan de woning/kamer uit het leegstandsregister worden geschrapt.

8° De woningen, kamer of gebouwen die ter beschikking worden gesteld voor noodopvang of tijdelijke huisvesting aan een OCMW of een daartoe erkende organisatie, zolang de ter beschikkingstelling duurt.

Artikel 6: Vestigen, innen en bezwaarprocedure

De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 7: Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

§1 Het reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2020 voor de aanslagjaren 2020-2025 en vervangt alle voorgaande reglementen, inzake dezelfde materie. Het wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikels 285, 286, inzonderheid § 1, 1° van het Decreet Lokaal Bestuur.

§2 Het reglement is onmiddellijk van toepassing op panden die reeds in het leegstandsregister zijn opgenomen en niet geschrapt voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement.

§3 Vrijstellingen die werden aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement en verkregen, blijven verworven voor de lopende duur waarvoor de vrijstelling geldt.

In geval een aanvraag tot schrapping of een aanvraag tot het bekomen van een vrijstelling die dateert van voor de inwerkingtreding van huidig reglement waarvoor de beslissing door de intergemeentelijke administratieve eenheid na inwerkingtreding van huidig reglement wordt genomen, zal de voor de houder van het zakelijk recht meest gunstige regelgeving gelden.

Hetzelfde geldt voor de administratieve beroepen die werden ingediend voor de inwerkingtreding van huidig reglement en waarvoor de beslissing door de intergemeentelijke administratieve eenheid of de gemeente wordt genomen na inwerkingtreding van huidig reglement.