

Aanwezig: Winne Katleen, voorzitter; Laridon Lies, burgemeester; Deprez Marc, De Keyrel Marc, Obin Martin, Verstraete Gabriel, Van Acker Jan, schepenen; Goemaere Raphael, Vanlerberghe Kurt, Vanrobaeys Mieke, Coupillie Koen, Laridon Bert, Claeys Inge, Moerman Bieke, Ramboer Karline, Laleman Bart, Dever Greet, Debaillie Jonas, Leenknecht Elsje, Van Coppenolle Joël, Thieren Sarah, Maertens Gert, Desender Johan, Bultinck Koen, raadsleden; Verhaeghe Johanna, wnd. algemeen directeur

18. Financiële dienst - Belastingen - Reglement inzake het heffen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen - Belastingjaar 2020-2025 - Goedkeuring.

Bevoegdheid	• artikelen 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur
Juridische grond	• de artikelen 286 §1, 1°, 287 en 288 en de artikelen 330 tot en met 334 van het decreet lokaal bestuur • het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen • het bestuursdecreet van 07/12/2018 • het decreet van 27/03/2009 houdende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd, met latere wijzigingen • het decreet van 03/03/1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreten van 18/12/1992, 22/02/1995, 22/12/1995, 8/12/1998, 18/05/1999, 7/12/2001, 21/11/2003, 30/04/2004, 10/03/2006, 27/03/2009 en 11/05/2012 • het integratiedecreet van 29/03/2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, hierna 'integratiedecreet woonkwaliteitsbewaking' genoemd • het besluit van 10/07/2009 van de Vlaamse Regering houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 02/04/1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen • de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
Verwijzingsdocumenten	• de omzendbrief KB/ABB 2019/4 van 03/05/2019 van het Agentschap Binnenlands Bestuur houdende strategische meerjarenplannen 2020-2025 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus • de gecoördineerde omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15/02/2019 inzake de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur • de gemeenteraadsbeslissing van 04/11/2013 houdende de goedkeuring van het belastingreglement inzake het heffen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen - belastingjaar 2014-2019 • de gemeenteraadsbeslissing van 04/11/2013 houdende het reglement op de opmaak en het actueel houden van het leegstandsregister • de collegebeslissing van 05/11/2019 houdende principiële goedkeuring van het belastingreglement inzake het heffen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen - belastingjaar 2020-2025

**Feiten, context
en argumentatie**

- Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om verloedering van het straatbeeld tegen te gaan en dat dit des te meer geldt voor monumenten en gebouwen gelegen binnen beschermde stads- en dorpsgezichten
- Niet gebruikte woningen en gebouwen sneller verwaarlozen waardoor het algemeen zicht van de gemeente wordt ontsierd.
- Zoveel mogelijk woongelegenheden moeten effectief worden gebruikt om de huur- en de vastgoedprijzen te matigen.
- Deze belasting wil het gebruik van leegstaande woningen en gebouwen stimuleren.
- Het grond- en pandenbeleid schept een wettelijk kader voor een gemeentelijk belastingreglement.
- Omwille van de financiële behoefte van de stad is het nodig een belasting te heffen.

Stemming

Met algemene stemmen

Besluit

Enig artikel

Het onderstaande reglement houdende het heffen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen – Belastingjaar 2020-2025 goed te keuren:

1) Toepassingsgebied

Artikel 1

§1. Er wordt voor het aanslagjaar 2020 tot en met het aanslagjaar 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen gelegen op het grondgebied van de stad Diksmuide die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6. van het decreet grond- en pandenbeleid.

§2. De belasting is verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de 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, vanaf de datum van de eerste verjaardag van de opname in het leegstandsregister.

§3 De begrippen woning, gebouw, leegstaande woning, leegstaand gebouw, leegstandsregister en inventarisatiedatum worden gedefinieerd in hoofdstuk 1 van de gemeenteraadsbeslissing van 04/11/2013 houdende de goedkeuring van het reglement op het leegstandsregister.

2) Belastingplichtige

Artikel 2

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning 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 het zakelijk recht van opstal, erfpacht of 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 verschillende zaakgerechtigden zijn, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. Ingeval van overdracht onder levenden stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuw 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 het verlijden van de authentieke overdrachtsakte, in kennis van de overdracht, de datum ervan en de nieuwe identiteitsgegevens van de nieuwe houder van het zakelijk recht.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving kan de overdrager van het zakelijk recht, in afwijking van §1, hoofdelijk aansprakelijk gesteld worden voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

3) Tarief

Artikel 3

§1. Het bedrag van de belasting bedraagt:

- 1.300 euro voor een volledig gebouw of woongelegenheden
- 130 euro voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het integratiedecreet woonkwaliteitsbewaking
- 435 euro voor elk overig gebouw

§2. Bij elke bijkomende termijn van 12 maanden, gedurende dewelke het gebouw of de woning opgenomen is in het leegstandsregister, wordt de heffing als volgt vermenigvuldigd:

- eerste bijkomende periode van 12 maanden: heffingsbedrag x 1,5
- tweede bijkomende periode van 12 maanden: heffingsbedrag x 2
- derde bijkomende periode van 12 maanden: heffingsbedrag x 2,5
- vanaf de vierde bijkomende periode van 12 maanden: heffingsbedrag x 3

§3. De belasting wordt na toepassing van artikel 3, §1 en §2 vermenigvuldigd met 1,5 ingeval het leegstaande gebouw of de leegstaande woning aan één van de volgende voorwaarden voldoet:

- voorlopig of definitief beschermd is
- gelegen is binnen een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht
- paalt aan een voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht.

4) Vrijstellingen

Artikel 4

§1. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van drie jaar, volgend op de datum van het begin van het verblijf of de opname.

Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening of de instelling moet worden voorgelegd.

Enkel een erkend Rust- en Verzorgingstehuis (RVT) of Woonzorgcentrum (WZC) wordt als erkende ouderenvoorziening beschouwd; alle andere woonvormen zijn uitgesloten van deze vrijstelling (serviceflat, ADL-woning, ...).

2° de belastingplichtige, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende

een periode van drie jaar, volgend op de datum waarop de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing.

3° de belastingplichtige (natuurlijke en rechtspersonen), wanneer zij geen andere onroerende goederen in volle eigendom hebben, voor de woning en/of het gebouw waarvan zij, op het ogenblik van de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, minder dan drie jaar houder zijn van een belastbaar zakelijk recht. Het bewijs van enige eigendom wordt geleverd aan de hand van een attest afgeleverd door het kantoor der Registratie en Domeinen van zijn woongebied.

4° de belastingplichtige (natuurlijke en rechtspersonen), wanneer zij meerdere onroerende goederen in volle eigendom hebben, voor de woning en/of het gebouw waarvan zij, op het ogenblik van de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, minder dan twee jaar houder zijn van een belastbaar zakelijk recht.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

3° ten gevolge van een plotse ramp, buitengewone schade of overmacht, onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, niet bewoond of gebruikt kan worden. Deze vrijstelling geldt slechts indien deze toestand, op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, niet langer dan drie jaar terug ontstaan is.

4° onmogelijk daadwerkelijk kan gebruikt worden, omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

5° gerenoveerd wordt blijkens een melding of een niet-vervallen omgevingsvergunning.

Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van twee jaar vanaf de aanvangsdatum van de bouwwerken.

Indien de datum van aanvang van de werken niet werd gemeld bij de gemeentelijke administratie, geldt een vrijstelling van twee jaar vanaf de datum van het uitvoerbaar worden van de vergunning, of de aktenaam van de melding.

6° gerenoveerd wordt blijkens niet-vergunningsplichtige handelingen, op voorwaarde dat een renovatienota voorgelegd wordt.

Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van twee jaar.

Een renovatienota is een gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

een overzicht van de voorgenomen werken;

een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;

foto's van de te renoveren delen van het pand;

7° krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten is beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling van het restauratiepremiedossier;

8° voorwerp is van een zakelijk recht van

een sociale huisvestingsmaatschappij, die door de VMSW erkend is;
een andere sociale woonorganisatie;
een autonoom gemeentebedrijf;
de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke samenwerking.

§3. Uitsluitend de vrijstellingen zoals bepaald in artikel 4 zijn van toepassing. Zo kan geen vrijstelling bekomen worden omwille van onverdeeldheid of hangende gerechtelijke procedure.

Wanneer voor een woning of gebouw een vrijstelling geldt, dan blijft deze opgenomen in het leegstandsregister. Om een woning of gebouw te laten schrappen uit de leegstandsinventaris wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van het reglement op het leegstandregister, goedgekeurd door de gemeenteraad op 04.11.2013.

§4. Indien op het einde van de vrijstellingsperiode het onroerend goed niet uit de inventaris is geschrapt, wordt het heffingsbedrag hernomen op de eerstvolgende schijf van de periode vóór de schorsing.

§5. De gemeente heeft steeds het recht om tijdens de vrijstellingsperiode te controleren of aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Als blijkt dat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan de gemeente de vrijstelling ambtshalve ongedaan maken. De zakelijk gerechtigden zullen van deze beslissing per beveiligde zending op de hoogte worden gesteld. Bij de berekening van de daarop volgende heffingen, worden de perioden van vrijstelling ook meegerekend.

5) Wijze van inkohiering

Artikel 5

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

6) Procedure tot inning

Artikel 6

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

Artikel 7

Bij niet betaling gebeurt de invordering van de belastingen overeenkomstig de bepalingen in het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28/05/2010 en 17/02/2012.

7) Bezwaarprocedure

Artikel 8

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De 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 de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

8) Verwijzing naar het W.I.B

Artikel 9

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30/05/2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en Invordering van de belastingen), hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest, rechten en voorrechten van de schatkist) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

9) Overgangsregeling

Artikel 10

Overgangsregeling voor aanslagjaar 2020:

De woningen en gebouwen die reeds opgenomen werden in het gemeentelijk leegstandsregister, worden vanaf het aanslagjaar 2020 belast volgens de bedragen vermeld in artikel 3 van dit reglement, waarbij de heffing wordt berekend op basis van het aantal termijnen van 12 maanden dat de woning of het gebouw reeds opgenomen staat in het register.

10) Bestuurlijk toezicht

Artikel 11

Deze beslissing over te maken aan de toezichthoudende overheid conform de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

11) Inwerkingtreding

Artikel 12

Deze beslissing treedt in werking op 01/01/2020.

Gedaan in zitting ten date als boven.

Namens de gemeenteraad.

De algemeen directeur,
(get) Marie Herman

De voorzitter,
(get) Katleen Winne

Voor eensluidend uittreksel, Diksmuide, 4 december 2019.

De gemachtigde ambtenaar
Artikel 126 van de Nieuwe Gemeentewet

Johanna Verhaeghe

Handtekening(en)