

Aanwezig: Jan Van Wassenhove, Voorzitter
Bea Roos, Pieter Vanderheyden, Rigo Van de Voorde, Agnes Lannoo-Van Wanseele, Emiel Verschueren, Kristof Vanden Berghe, Marian De Clercq, Peter Draulans, Nicolas Bosschem, Hans Van Hooland, Filip Christiaens, Filip Vanparys, Barbara Lannoy, Joke Scheerder, Inge Vanderhaeghe, Alexander Daskalides, Anneke De Cock, Bart Verkerken, Gemeenteraadslid
An De Vreese, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Alice Verheye, Gemeenteraadslid

Afwezig:

Belasting op leegstaande woningen en/of gebouwen opgenomen in het leegstandsregister (2021 - 2025): goedkeuring

De Raad

Bevoegdheid

Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 3 en 41, lid 2, 14°, inzake de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingreglementen te wijzigen, vast te stellen en goed te keuren.

Juridisch kader

De Grondwet, meer bepaald artikels 41, 159, 162, 2°, 170 § 4, 172 en 173;
Het Wetboek van de inkomstenbelastingen van 10 april 1992 en het Invorderingswetboek van 13 april 2019;
Decreet van 19 april 1995 (en latere wijzigingen) betreffende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
Decreet van 22 december 1995 (en latere wijzigingen) betreffende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, en latere wijzigingen;
Decreet van 15 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de Vlaamse Wooncode;
Decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
Decreet van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid;
Decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (en latere wijzigingen), artikels 326 t.e.m. 341 betreffende het bestuurlijk toezicht;
Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 7°, inzake de bevoegdheid van het college om beslissingen te nemen die een wet, een decreet of een uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorbehoudt;
Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikelen 286, 287 en 288, inzake de bekendmaking en de inwerkingtreding van het belastingreglement;
Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 330, inzake het bestuurlijk toezicht op de besluiten van de Gemeenteraad betreffende de belastingreglementen;
Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register en betreffende de raadpleegbaarheid van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones;
De Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 aangaande het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
De Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019;
Het retributiereglement fiscale en niet-fiscale ontvangsten, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 mei 2019.

Motivering

Het is gerechtvaardigd omwille van de financiële nota van het meerjarenplan van de gemeente Sint-Martens-Latem en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, om een billijke financiële tussenkomst te vragen

aan alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente Sint-Martens-Latem. In die zin komt de continuïteit van de werking van de gemeentediensten en de dienstverlening – ook op lange termijn – niet in het gedrang. De gemeenteraad heeft het nuttig geoordeeld de door dit reglement beoogde leegstand te belasten teneinde zich aanvullende inkomsten te verschaffen ter financiering van de uitgaven van algemeen nut waaraan de gemeente het hoofd dient te bieden. Deze belasting is dus nodig omwille van de financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget in evenwicht te houden.

Teneinde de problematiek van leegstand in de regio beter te coördineren is de gemeente op 16 september 2019 toegetreden tot de Interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' met werkgebied De Pinte, Gavere, Melle, Merelbeke, Nazareth en Sint-Martens-Latem.

Leegstaande woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Leegstand is veelal een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer lasten voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikstorten, overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.

Daarnaast zijn leegstaande woningen niet beschikbaar voor de woningmarkt. Er is reeds een druk op de woningmarkt, waardoor de huur- en verkoopprijzen hoog blijven. Tevens blijkt dat een grote groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden.

Leegstand vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en of dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd.

Leegstand bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt. Leegstaande gebouwen hebben hierdoor een nog grotere negatieve impact op de aantrekkelijkheid van de gemeente (o.a. door het wegblijven van bezoekers, door de afwezigheid van personeel in leegstaande kantoorgebouwen) dan leegstaande woningen.

De gemeente opteert dan ook om voornoemde redenen een hoger tarief in te voeren voor leegstaande gebouwen dan voor leegstaande woningen.

De belasting valt ten laste van zakelijke gerechtigden van gebouwen en woningen welke 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister.

Met deze belasting beoogt de gemeente om ervoor te zorgen dat het beschikbare patrimonium in de gemeente optimaal benut wordt.

Door het decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen heeft de gemeente nu de volledige beleidsvrijheid wat betreft de opmaak en het beheer van het leegstandsregister.

De in het reglement opgenomen vrijstellingen zijn te verantwoorden binnen het gemeentelijk beleid met het oog op volle activatie van het beschikbaar patrimonium met in achtneming van volgende principes:

- Wanneer specifieke maar onverwachte persoonsgebonden omstandigheden opduiken, is het billijk in de belasting hiermee rekening te houden. Er kan verondersteld worden dat hier ieder speculatief doel afwezig is.

Hieronder valt de langdurige afwezigheid wegens ziekte en de handelingsonbekwaamheid.

- Wanneer er materiële of juridische constructiegebonden omstandigheden opduiken, dan kan ook hiermee rekening gehouden worden in de belasting. Om echter te vermijden dat deze omstandigheden langer dan noodzakelijk worden aangehouden, zijn ook deze vrijstellingen beperkt in tijd.

Hieronder vallen situaties waarbij na de overdracht van het zakelijk recht, de nieuwe zakelijk gerechtigde de mogelijkheid wordt geboden om aan de leegstand te verhelpen wanneer hij niet de oorspronkelijke veroorzaker is van de leegstand;

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel. De gemeenteraad keurt het reglement belasting op leegstaande woningen en/of gebouwen opgenomen in het leegstandsregister (2021 - 2025), zoals opgenomen in bijlage van dit besluit, goed.

BIJLAGE: Reglement belasting op leegstaande woningen en/of gebouwen opgenomen in het leegstandsregister

Heffingstermijn en belastbaar feit

Artikel 1.

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2. De belasting op een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement van 14 december 2020 betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

§3. In het geval de woning of het gebouw ook opgenomen is in het verwaarlozingsregister, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke registratie in het leegstandsregister en het verwaarlozingsregister.

Definities

Artikel 2.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- **Aanslagjaar:** is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
 - **Administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
 - **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen
 - **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) een elektronische aangetekende zending
 - **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
 - **Leegstaand gebouw:** gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.
 - **Leegstaande woning:** woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
 - **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.
 - **Leegstand bij nieuwbouw:** een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
 - **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw, een kamer, een appartement of de woning in het leegstandsregister wordt geregistreerd.
 - **Ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag.
 - **Renovatie:** de werkzaamheden, vermeld in artikel 2, §1, 18° van de Vlaamse wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw.
 - **RenovatieNota:** een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - een overzicht van de voorgenomen werken;
 - een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
 - een kopie van de originele offertes of facturen van minimaal 10 000 euro (exclusief BTW); deze facturen en offertes mogen niet ouder zijn dan één jaar;
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- Een ingediende renovatieNota wordt geacht te zijn goedgekeurd wanneer binnen een termijn van 90 dagen die ingaat de dag na de betekening van de renovatieNota geen beslissing door de administratie is genomen.
- **Tweede verblijf:** een constructie die vergund (geacht) is als woning of enige andere constructie die daartoe feitelijk geschikt kan zijn, en waarin permanent, tijdelijk of occasioneel wordt verbleven zonder daadwerkelijke inschrijving in de bevolkingsregisters.

Tenten, (verplaatsbare) caravans en woon(aanhang)wagens kunnen niet als tweede verblijf gebruikt of ingericht worden.

- **Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw, de woning, het appartement of de kamer niet uit het leegstandsregister is geschrapt.
- **Woning:** een goed zoals bedoeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
- **Zakelijk gerechtigde:** de houder (natuurlijke of rechtspersoon) van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, de blote eigendom, het vruchtgebruik, het recht van opstal of van erfpacht;

Belastingplichtige

Artikel 3.

§1. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn alle mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn allen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde en een nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het onroerend goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Ontbreekt deze kennisgeving dan wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van artikel 3,§1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Berekeningsgrondslag en tarief

Artikel 4.

§1. Het bedrag van de belasting bedraagt:

- 2.500 euro voor een leegstaand gebouw;
- 1.250 euro voor een leegstaande woning;

§ 2. Het bedrag in artikel 4,§1 wordt verhoogd voor iedere bijkomende opeenvolgende termijn van twaalf maanden registratie in het leegstandsregister en bedraagt volgens onderstaande tabel:

	tweede	derde	vierde en volgende jaren registratie
gebouw	5.000	7.500	10.000
woning	2.500	3.750	5.000

Vrijstellingen

Artikel 5.

§1. Aanvraag vrijstelling

Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in artikel 5,§4 en §5, moet zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd en geldt steeds voor één aanslagjaar. Tenzij anders bepaald, kan een vrijstelling slechts tweemaal worden toegekend.

§3. Als de reden van vrijstelling op bepaalde datum ophoudt, zal de heffing op de eerst volgende verjaardag van de registratie berekend worden volgens het bedrag van de eerste termijn en dan progressief verhogen.

§4. Van de belasting op leegstand is vrijgesteld omwille van billijkheid:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige de laatst gedomicilieerde bewoner is;

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurige periode werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een algemeen ziekenhuis, voor zover de belastingplichtige de laatst gedomicilieerde bewoner is.

§5. Van de belasting op leegstand is vrijgesteld de woning of het gebouw:

1° waarvan het zakelijk recht is overgedragen aan een nieuwe zakelijk gerechtigde, tenzij de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon is waarin de voorgaande zaakgerechtigde een rechtstreeks belang heeft en omgekeerd;

2° opgenomen in een voorlopig of definitief vastgesteld onteigeningsplan;

3° getroffen door een ramp of overmacht;

4° waarvan onmogelijk daadwerkelijk gebruik kan worden gemaakt omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een gerechtelijk onderzoek;

5° waarvoor een omgevingsvergunning werd verleend tot het slopen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Deze vrijstelling geldt van zodra de omgevingsvergunning uitvoerbaar is geworden;

6° voorwerp van een renovatie of verbouwing binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend bij het lokaal woonoverleg. Deze vrijstelling kan bijkomend telkens met één jaar worden verlengd mits positief advies van het lokaal woonoverleg over de voortgang van de renovatie.

7° voorwerp van een renovatie op basis van een door de administratie goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 2 van dit reglement. Deze vrijstelling kan eenmalig met één jaar worden verlengd. Er moet dan worden aangetoond waarom en welke aspecten uit het tijdschema al dan niet zijn uitgevoerd.

8° (voorlopig) beschermd als onroerend erfgoed en voorwerp is van een restauratie waarvoor door het Agentschap Onroerend Erfgoed een subsidie wordt voorzien. Deze vrijstelling kan bijkomend telkens met één jaar worden verlengd mits positief advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed over de voortgang van de restauratie.

Invordering

Artikel 6. De gemeente Sint-Martens-Latem vestigt de belasting door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Betaling

Artikel 7. De belasting moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Bezwaar

Artikel 8.

§ 1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de aanslag een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dit moet gebeuren 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.

§ 2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk ingediend worden en ondertekend zijn door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en gemotiveerd zijn. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen vermelden. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

§ 3. Het bezwaarschrift kan ook online worden ingediend via de website van de gemeente Sint-Martens-Latem in zover in deze mogelijkheid wordt voorzien en binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in dit artikel. Meldingen via andere duurzame dragers zoals e-mail worden niet als bezwaarschrift aanvaard.

§ 4. Het college van burgemeester en schepenen doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Die termijn van zes maanden wordt met drie maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd.

§5. Wanneer de zakelijk gerechtigde bij toepassing van onderhavig reglement bezwaar kon indienen tegen opname in het leegstandsregister en zulks heeft nagelaten, kan hij bij zijn bezwaar tegen de belasting de opname in de inventaris niet meer betwisten tenzij de ingeroepen gronden tot bezwaar na de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister zijn ontstaan.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Artikel 9:

De toezichhoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Het belastingreglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 § 1 en 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2021.

Namens de Gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

An De Vreese
Algemeen directeur

Jan Van Wassenhove
Voorzitter

Handtekening(en)