

Zitting van **18 december 2019**

Aanwezig: **Dirk Walraet**, Voorzitter – Burgemeester;
Roger Deldaele, Conny Seynaeve, Willy Glorieux, Schepenen;
Joris Blontrock, Nicolas Debonnet, Christine Delaplace, Patricia Deldaele, Vincent Devos, Van Den Driessche Gerda, Mathias Goos, Raadsleden;
Lefebvre Wout, Algemeen Directeur

De Raad,

Wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid;

Gelet op het ministerieel besluit van 19 juli 2017 houdende de toekenning van een subsidie aan het project "Beter Wonen" Waregem/Anzegem/Spiere-Helkijn";

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leidt tot meer opdrachten voor de gemeenten;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende de vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Verwijzend naar eerdere beslissingen:

- Reglement betreffende de inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 juni 2018
- Reglement houdende belasting op leegstaande woningen en gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 juni 2018.

Na beraadslaging,

BESLUIT met éénparigheid:

Artikel 1. Belastbare grondslag

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het

leegstandsregister.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in het registratiereglement leegstand van de gemeente Spiere-Helkijn, goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad dd. **20 juni 2018** en laatst gewijzigd door de goedkeuring van de gemeenteraad op **18 december 2019**.

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

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

§ 3. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand, goedgekeurd in zitting van **20 juni 2018** en laatst gewijzigd door de goedkeuring van de gemeenteraad op **18 december 2019**.

Artikel 2. Belastingplichtige

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

Ingeval 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 vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§ 2. Ingeval er mede-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 uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht 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 kopie bevat minstens de 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 woning of het gebouw.

Artikel 3. Berekening van de belasting

§ 1. De eerste belasting bedraagt:

- € 1200 voor een gebouw of woning
- € 100 voor een individuele kamer

§ 2. Het bedrag van de volgende belastingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

1° het bedrag van de eerste belasting vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning zonder onderbreking is opgenomen in de gemeentelijke inventaris. X mag nooit meer bedragen dan 4.

§ 3. Elke inventarisatieperiode van twaalf maanden waarvoor een vrijstelling van belasting werd toegekend, wordt niet meegeteld in de berekening van de belasting.

Artikel 4. Vrijstellingen

§ 1. Een vrijstelling van de belasting kan worden aangevraagd via beveiligde zending bij de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§ 2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 7.

§ 3. Vrijstelling wordt verleend indien:

1° de belastingplichtige waarvan de handlingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren.

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, revalidatiecentrum of ziekenhuis. Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren.

3° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.

4° de belastingplichtige die minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is via erfopvolging of testament van het gebouw of gemeente. Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- a. Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- b. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;
- c. Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§ 4. 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 bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- 3° beschermd is als monument krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten en er bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend. De vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagen na de ontvankelijkheidsverklaring van dit premierdossier.
- 4° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 5° 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 twee jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
- 6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden, ongeacht het aantal dergelijke stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen en is niet cumuleerbaar met de vrijstelling voor renovatiewerken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is vereist;
- 7° het voorwerp uitmaakt van renovatiewerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, die tijdens het aanslagjaar aantoonbaar, door voorlegging van facturen, worden uitgevoerd. Deze vrijstelling geldt voor de eerste aanslag volgend op het indienen van de renovatienota en onder voorbehoud van de geplande werken. De renovatie heeft tot gevolg dat de woning tijdelijk niet bewoond kan worden. De renovatienota moet bestaan uit volgende stukken:
 - ° Overzicht van de niet-vergunningsplichtige werken die worden uitgevoerd
 - ° Gedetailleerd tijdschema van de geplande werken
 - ° Plan of schets en foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte
- 8° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode.
- 9° het voorwerp uitmaakt van een compromis betreffende de overdracht van het zakelijk recht van de woning. De compromis dateert van vóór het moment waarop de woning aan de belasting onderhevig werd, zijnde de verjaardag van de inventarisatiedatum. Uiterlijk zes maanden na datum van de compromis dient de definitieve overdracht te worden aangetoond aan de hand van een authentieke akte. Deze vrijstelling geldt enkel voor de eerstvolgende heffing volgend op de datum van de compromis.
- 10° Indien het gebouw of de woning in eigendom is van een sociale woonactor die afhankelijk is van de VMSW voor financiering, en aangewend wordt voor sociale huisvesting. Hiermee wordt bedoeld, woonegelegenheden die voor de opname in het leegstandsregister zijn verhuurd volgens het kaderbesluit sociale huur. Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren.
- 11° het voorwerp uitmaakt van verhuring via een sociaal verhuurkantoor, in afwachting van effectieve verhuring volgens het kaderbesluit sociale huur (met een renovatie- of een hoofdhuurovereenkomst).
- 12° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig art. 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 5. Belastinginvordering

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

Artikel 6. Betaling van de belasting

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

Artikel 7. Bezwaar tegen belastingen

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet, op straffe van verval, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

Het bezwaarschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het

aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Artikel 8.

Het reglement treedt in werking op 1 januari 2020.

Artikel 9.

Het reglement zal bekendgemaakt worden overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 10.

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid overgemaakt.

Waarvan akte,
In Opdracht:
De Algemeen Directeur,
(get.) LEFEBVRE Wout

In Opdracht:
De Algemeen Directeur,
LEFEBVRE Wout

Voor éénsluitend uittreksel:
Spiere-Helkijn,

De Voorzitter van de Gemeenteraad,
(get.) WALRAET Dirk

De Voorzitter van de Gemeenteraad,
WALRAET Dirk

