



**PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
ARRONDISSEMENT VEURNE
GEMEENTE KOKSIJDE**

ZITTING VAN DE GEMEENTERAAD VAN KOKSIJDE

OP : 20 maart 2017

**Tegenwoordig : L.Deltombe, voorzitter;
M.Vanden Bussche, burgemeester;
D.Dawyndt, A.Serpieters, L.Van Hove, R.Gantois, schepenen;
J.Loones, G.Decorte, P.Casselmann, F.Devos, A.Cavyn, C.Castelein ,
C. Bakeroot, I.Vancayseele, B.Dalle, H.Ghyselen, G.Verhaeghe,
R.Mouton, I.Vandekeere, P.Hillewaere, A.Hancke, G.Vandenbroucke,
raadsleden;
J.Stekelorum, secretaris**

**DE GEMEENTERAAD,
Bijeengeroepen overeenkomstig en ingevolge art. 19, 20 en 21 van het
gemeentedecreet**

11. AANPASSING GEMEENTEBELASTING OP DE LEEGSTAND VAN WONINGEN - 2017-2019.

Gelet op het gemeentedecreet, inzonderheid op artikelen 42 §3 en 43 §2 15°;

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 de gecoördineerde omzendbrief gemeentefiscaliteit van 10 juni 2011 nr. BB-2011/1 van de heer Geert Bourgeois, Vlaams minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand;

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014;

Gelet op het reglement van de gemeenteraad van XX april 2017 betreffende de opname van leegstaande woningen en/of leegstaande gebouwen in het leegstandsregister;

Overwegende dat het decreet Grond- en pandenbeleid de gemeenten de mogelijkheid biedt een belasting te heffen op de leegstaande woningen;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

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

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningenbestand ook optimaal benut wordt om de doelstellingen van het lokaal woonbeleidsplan te realiseren en rekening houdend met de vraag naar betaalbaar wonen in de gemeente;

Overwegende de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente; dat de vrijstellingen gemotiveerd worden door de heirkraft in hoofde van de persoon van de zakelijk gerechtigde of in hoofde van de procedures die moeten nageleefd worden bij de geschiktmaking van leegstaande woning; dat bij dit laatste de vrijstellingen beperkt worden in de tijd, waarbij de tijdsduur van de vrijstelling afhankelijk is van de proceduretermijnen en tussenkomst van andere overheidsdiensten alvorens werken kunnen gestart worden of beëindigd worden;

Overwegende dat het beleid de handelspanden niet aan een belasting onderwerpt, aangezien er hier geen nood is aan bijkomende handelsruimte enerzijds en anderzijds er een grote concurrentie is door andere verkoopskanalen zoals o.a. het internetshoppen; dat winkelketens moeten herstructureren en winkels sluiten; dat de eigenaars van handelspanden moeten aangezet worden om hun panden aantrekkelijker te maken, om de prijzen te verlagen en eventueel een herbestemming te overwegen; dat de afschaffing van de leegstandsbelasting op handelspanden er de eigenaar moet toe bewegen initiatief tegen leegstand te nemen; dat de leegstand van handelspanden wel nog wordt geregistreerd; dat jaarlijks de evolutie in aanbod en vraag naar handelspanden zal geëvalueerd worden teneinde gepaste maatregelen of acties te nemen;

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 20 december 2012, omwille van de inwerkingtreding op 23/02/2017 van de omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, dat deze de stedenbouwkundige, vergunning, verkavelingsvergunning en milieuvergunning vervangt;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gehoord de heer burgemeester die stelt dat er een aantal aanpassingen zijn naar aanleiding van opmerkingen door het toezicht.

BESLUIT: goedgekeurd met unanimitéit

Hoofdstuk 1: DEFINITIE EN BELASTBARE GRONDSLAG Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° woning:

- a. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het een hoofdverblijfplaats of tweede verblijfplaats betreft;

- b. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is als toeristische verblijfplaats in de vorm van een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuis(je), een trekkershut, een paviljoen, een appartement of elk ander vergelijkbaar verblijf, bestemd voor toeristen en die dient te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of waarvan aan de hand van een stedenbouwkundig uittreksel kan blijken dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn
- 2° hoofdverblijfplaats: de verblijfplaats, die voldoet aan art. 5 van de Vlaamse Wooncode, waar een gezin of een alleenstaande is ingeschreven in het bevolkingsregister;
- 3° tweede verblijfplaats: de verblijfplaats, die voldoet aan art. 5 van de Vlaamse Wooncode, waar geen gezin of geen alleenstaande is ingeschreven in het bevolkingsregister
- 4° het registratiebesluit: het reglement van de gemeenteraad van 19 december 2016 betreffende de opname van leegstaande woningen en/of leegstaande gebouwen in het leegstandsregister;
- 5° zakelijk gerechtigde: houder van een van volgende zakelijke rechten:
- volle eigendom;
 - recht van opstal of van erfpacht;
 - vruchtgebruik.
- 6° renovatie: werken waarbij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning/ tot omgevingsvergunning/ meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en meer dan 60% van de gevelvlakken behouden blijven;
- 7° nieuwbouw: werken waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning/ tot omgevingsvergunning/ meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en waarbij minder dan 40% van de gevelvlakken behouden blijven;
- 8° renovatienota: een gedateerde en ondertekende nota, gericht aan de administratie, en waarin minstens is opgenomen een overzicht van de voorgenomen renovatieplannen OF een stappenplan, waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- 9° kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:
- WC;
 - bad of douche;
 - kookgelegenheid,
- en** waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- 10° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
- een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 11° leegstaande kamer: een kamer die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt als kamer in de zin van dit besluit;
- 12° leegstandsregister: het register van leegstaande woningen zoals bepaald en opgemaakt volgens de bepalingen van het registratiebesluit ;
- 13° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt als woning in de zin van het registratiebesluit;
- 14° Opnamedatum: de datum waarop de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister van de woning wordt opgenomen;
- 15° Dag : kalenderdag
- 16° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

Artikel 2

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister overeenkomstig het besluit van de gemeenteraad betreffende de opname van leegstaande woningen en/of leegstaande gebouwen in het leegstandsregister.

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

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

HOOFDSTUK 2: DE BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 3

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de leegstaande woning op iedere aanslagdatum.

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. Indien echtgenoten samen zakelijk gerechtigden zijn, dan volstaat dat de aanslag gevestigd wordt ten name van één van de echtgenoten. De niet belaste echtgenoot is de belasting hoofdelijk verschuldigd.

§ 2. Ingeval van mede-eigendom is de belasting verschuldigd door elke mede-eigenaar volgens zijn aandeel in de mede-eigendom.

Indien echtgenoten samen mede-eigenaar zijn, dan volstaat dat de aanslag gevestigd wordt ten name van één van de echtgenoten. De niet belaste echtgenoot is de belasting hoofdelijk verschuldigd.

HOOFDSTUK 3: BEDRAG EN BEREKENING VAN DE HEFFING

Artikel 4

§ 1 Het bedrag van de leegstandsheffing wordt als volgt vastgesteld:

- * Het bedrag van de eerste leegstandsheffing wordt vastgesteld op
 - 1.500,00 euro voor een leegstaande woning
 - 300,00 euro voor een leegstaande kamer
 - * Als de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:
 - 1.500,00 euro voor een leegstaande woning
 - 300,00 euro voor een leegstaande kamer
 - * Als de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:
 - 3.000,00 euro voor een leegstaande woning
 - 600,00 euro voor een leegstaande kamer
 - * Als de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:
 - 3.000,00 euro voor een leegstaande woning
 - 600,00 euro voor een leegstaande kamer
 - * Als de woning een vijfde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:
 - 4.500,00 euro voor een leegstaande woning
 - 900,00 euro voor een leegstaande kamer
 - * Als de woning een zesde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:
 - 4.500,00 euro voor een leegstaande woning
 - 900,00 euro voor een leegstaande kamer
 - * Als de woning een zevende of elke volgende opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:
 - 6.000,00 euro voor een leegstaande woning
 - 1.200,00 euro voor een leegstaande kamer
- * Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning in het leegstandsregister staat, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

HOOFDSTUK 5: VRIJSTELLINGEN

Artikel 5

Van de leegstandsheffing zijn uitsluitend vrijgesteld de in dit artikel opgenomen vrijstellingen.

§ 1. Persoonsgebonden vrijstellingen:

1° de eigenaar of zakelijk gerechtigde die op opnamedatum eigenaar of zakelijk gerechtigde is van één enkel onroerend goed en dus geen eigenaar of zakelijk gerechtigde is van enig ander bebouwd of onbebouwd onroerend goed; het bewijs moet jaarlijks op de verjaardag van de opnamedatum geleverd worden door afgifte van een hernieuwd attest van het Kadaster van de geboorteplaats van de belastingplichtige; deze vrijstelling is beperkt tot drie jaar te rekenen vanaf de opnamedatum;

2° de eigenaar of zakelijk gerechtigde waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de eigenaar of zakelijk gerechtigde niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing;

3° de eigenaar of zakelijk gerechtigde die een in het leegstandsregister opgenomen woning verwerft, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor twaalf maand volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor de verwerving van het zakelijk recht ingevolge overdracht aan:

- * vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- * vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is
- * bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§ 2 In geval van mede-eigendom kunnen de vrijstellingen van §1 van dit artikel enkel betrekking hebben op het aandeel van de mede-eigenaar die zich op deze vrijstelling beroept. Deze vrijstellingen gelden niet voor de andere mede-eigenaars die er zich niet op (kunnen) beroepen.

§ 3. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning :

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning/ meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, voor zover een aanvraag tot subsidiëring van renovatiewerken werd aangevraagd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de verwerving van het goed of volgend op de bescherming of opname in een ontwerp van beschermingslijst of volgend op de aanvraag tot subsidiëring van een beschermd monument; deze laatste vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen;

4° 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 deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de verwerving van het goed of volgend op de bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap of opname in een ontwerp van beschermingslijst als stads- of dorpsgezicht of landschap of volgend op de aanvraag tot subsidiëring van een beschermd monument; deze laatste vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen;

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

6° 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;

7° gerenoveerd of verbouwd wordt of bij nieuwbouw:

- bij renovatie: de vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning/ meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- bij nieuwbouw: de vrijstelling geldt gedurende een periode van zeven jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- bij renovatienota: de vrijstelling geldt gedurende een periode van twee jaar vanaf de datum van de ontvangst van de renovatienota; deze vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen binnen een periode van vijf jaar beginnend na de datum van ontvangst van de renovatienota;

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° een sociale huurwoning betreft, volgens artikel 2 §1, 22° van de Vlaamse Wooncode met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de verwerving van het goed of volgend op de aanvraag tot subsidiëring voor de renovatie van sociale huurwoning;

§ 4 Elke zakelijk gerechtigde die zich beroept op een vrijstelling zoals voorzien in dit artikel moet er het bewijs van leveren. De zakelijk gerechtigde die zich beroept op een vrijstelling moet alle documenten en bewijzen, binnen de maand na de schriftelijke aanvraag, overmaken aan de administratie, teneinde deze in staat te stellen de gegrondheid van de vrijstellingsaanvraag te kunnen beoordelen.

§ 5 Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.

HOOFDSTUK 6: INKOHIERING EN INVORDERING

Artikel 6

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

§ 2 De belasting wordt ingevorderd met toepassing van de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

HOOFDSTUK 7: OVERGANGSMAATREGELEN EN TOEZICHT

Artikel 7

De woningen en gebouwen opgenomen in de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, opgemaakt op basis van het raadsbesluit van 19 december 2016 betreffende de opname van leegstaande woningen en/of leegstaande gebouwen in het leegstandsregister, worden opgenomen in het leegstandsregister volgens dit besluit en behouden hun oorspronkelijke opnamedatum.

Artikel 8

Het belastingreglement goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 december 2016 op de leegstand van gebouwen en woningen-2017-2019 wordt opgeheven met ingang van 01.01.2017

Artikel 9

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden in het kader van het algemeen toezicht.

Gedaan te Koksijde in zitting datum als boven.

Namens de leden van de raad.

De secretaris,
get. J. Stekelorum

De secretaris,

Joeri STEKELORUM

VOOR EENSЛУIDEND UITTREKSEL

De gemachtigde beambte
(art. 126 G.W. en art. 45 B.W.)

Secretaris,
Joeri STEKELORUM

De voorzitter,
get. L. Deltombe

De voorzitter,

Luc DELTOMBE