

Uittreksel

Gemeenteraad d.d. 17 december 2018

AANWEZIG:

Bram Wouters, algemeen directeur
Steven Coppens, voorzitter
Tim Vandenput, burgemeester
Els Uytterhoeven, Marc Vanderlinden, Eva De Bleeker, Joris Pijpen en
Annelies Vanderlinden, schepenen
Wilfried Van Raemdonck, OCMW-voorzitter
Patrick Demaerschalk, Jan Van Assche, Alain Borreman, Wim Laureys, Els
Menu, Michel Joly, Roby Guns, Klaas Geers, Dirk Jacquet, Wim Rowies en
Julie Vanstallen, raadsleden

VERONTSCHULDIGD:

Franco Busato, Luc Meganck en Jean-Paul Van Horenbeke, raadsleden

FINANCIËN. LEEGSTANDSHEFFING. HERNIEUWING VOOR DE PERIODE 2019 TOT EN MET 2021.

Verantwoordelijke ambtenaar: Bram Wouters

Bevoegd lid van het college: Tim Vandenput

Voorgeschiedenis

- 21 december 2016: beslissing van de gemeenteraad tot vaststelling van de heffing op de leegstand, voor de periode 2017-2018.

Feiten en context

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente dient voorkomen en bestreden te worden.

Juridische gronden

- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 41, 14^o;
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna Kamerdecreet genoemd;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;
- Decreet grond- en pandenbeleid, meer bepaald artikel 3.2.17, dat uitdrukkelijk stelt dat de gemeenteraden gemachtigd zijn tot het heffen van een leegstandsheffing met het oog op het voorkomen en bestrijden van leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied;
- Besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

Argumentatie

De geldigheidsduur van het huidig reglement loopt af op 31 december 2018. Hernieuwing is gewenst gezien de bestrijding van de leegstand een blijvend aandachtspunt is.

Financieel advies

Financiële gevolgen voorzien.

BESLUIT: Na stemming: 12 stemmen voor; 6 onthoudingen;

Besluit

Artikel 1

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het 'Decreet grond- en pandenbeleid' zijn van toepassing, evenals de andere definities uit artikel 1.2 van voornoemd decreet.

Artikel 2

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het 'Decreet grond- en pandenbeleid'.

Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het 'Decreet grond- en pandenbeleid'.

Gemeentelijk leegstandsregister

Artikel 3

De gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.

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

Artikel 4

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, toegevoegd worden.

De leegstand van een gebouw of woning wordt beoordeeld aan de hand van volgende objectieve indicaties:

1. de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
2. het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';
3. het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
4. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
5. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
6. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf.

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, wordt een tweede controle uitgevoerd.

Artikel 5

De zakelijk gerechtigde wordt in kennis gesteld van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister op de wijze bepaald in artikel 2.2.7 van het 'Decreet grond- en pandenbeleid'.

Artikel 6

De zakelijk gerechtigde kan beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister, binnen de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 2.2.7 van het 'Decreet grond- en pandenbeleid'. Het beroep wordt behandeld zoals omschreven in artikel 2.2.7 van voornoemd decreet.

Artikel 7

Een schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister gebeurt volgens de modaliteiten bepaald in art. 2.2.8 van het 'Decreet grond- en pandenbeleid'.

Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Artikel 8

Er wordt voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2021 een jaarlijkse gemeentelijke leegstandsheffing gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 9

De heffing op een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd als op 30 juni die woning of dat gebouw reeds gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 10

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de heffing van het aanslagjaar verschuldigd op 30 juni van ieder volgend jaar.

Artikel 11

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Ingeval er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

In geval van overdracht van zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar (of de overdrager van het zakelijk recht) de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 12

De gemeentelijke leegstandsheffing bedraagt:

Voor de eerste heffing: € 10 per vierkante meter grondoppervlakte van de woning of het gebouw, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen. De minimale heffing bedraagt € 1.000, tenzij dit bedrag lager is dan de minimum heffing op basis van artikel 3.2.17 2° van het decreet grond- en pandenbeleid. In dat geval wordt de heffing opgetrokken tot dit laatste bedrag.

Het tweede jaar wordt dit bedrag verhoogd tot € 15, het derde tot € 20, het vierde tot € 25. Ook voor de volgende jaren wordt telkens een verhoging van € 5 gevraagd.

Artikel 13

Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de heffingsplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning;
2. de heffingsplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
3. de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
4. de heffingsplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

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 stedenbouwkundige vergunning 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;
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;
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 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 gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
7. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning;
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 door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

De heffingsplichtige kan bezwaar indienen tegen de leegstandsheffing bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na indiening ervan.

Artikel 17

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet, 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 (aanslagtermijnen), 7 tot en met 9bis (rechtsmiddelen; invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriuminteressen; rechten en voorrechten van de schatkist) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit wetboek van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 18

Dit reglement wordt aan de toezichhoudende overheid toegezonden.

Uittreksel voor

Digitaal Loket, financieel directeur, dienst communicatie, website

Namens de Raad,

get. Bram Wouters
algemeen directeur
Voor eensluidend afschrift



Bram Wouters
Algemeen directeur



get. Steven Coppens
Voorzitter



Steven Coppens
Voorzitter gemeenteraad

