



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING van 24-05-2016

Aanwezig:

Jean Dooms, Gemeenteraadsvoorzitter
Ronald Parys, Burgemeester
Luc Wachtelaer, Jozef Borremans, Guido Van Cauwelaert, Hilde Van Overstraeten, Linda Billens, Jean Trembloy, Schepenen
Frans Holsters, Fred Dielens, Marc Faes, Michel Vanderhasselt, Gunter Desmet, Armand Van Malderen, Rutger Belsack, Astrid Roeges, Rony De Backer, Sven De Paepe, Oliva De Vidts, Kathleen Platteau, Geert De Feyter, Christiane Servranckx, Angelo Van Wilderen, Nele Vandenbulcke, Hilde De Backer, Gemeenteraadsleden
Koen Vanholder, Gemeentesecretaris

Verontschuldigd:

Antoinette Taelemans, Gemeenteraadsleden

11. Herziening leegstandsreglement na evaluatie

De Raad,

Bevoegdheid

Gelet op artikel 43 §2, 15° Gemeentedecreet;

Juridische grond

Gelet op ons raadsbesluit van 26 november 2012 houdende de goedkeuring van de gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen;
Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen-procedure van provincie- en gemeentebelastingen;
~~Gelet op de omzendbrief BB-2008/07 van 18 juli 2008 over het decreet betreffende de~~
vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna decreet grond- en pandenbeleid genoemd;
Gelet op artikel 3.2.17 van het decreet grond- en pandenbeleid 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;
Overwegende dat artikel 3.2.17, 2e lid van het decreet grond- en pandenbeleid de gemeenteraden machtigt tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister;
Gelet op het besluit van 10 juli 2009 van de Vlaamse regering houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van 2 april 1996 van de Vlaamse regering betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/ of woningen;

Considerans

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;
Overwegende dat er na meer dan drie jaar een evaluatie is doorgevoerd van het raadsbesluit met betrekking tot de gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen; dat deze evaluatie werd gedaan in overleg met alle woonconsulenten van de interlokale vereniging en vertegenwoordigers van het beleid, de administratie en de



financiële dienst; dat uit deze evaluatie gebleken is dat er een aantal aanpassingen aan het reglement zich opdringen, voornamelijk op het vlak van de procedures en de interpretatie van de vrijstellingen;

Adviezen en voorstel

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Hoofdstuk 1 – Definities

Artikel 1.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1.1 Decreet grond- en pandenbeleid: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 1.2 Leegstandsregister: het register van leegstaande gebouwen en woningen bedoeld in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid;
- 1.3 Onafgewerkte woning of gebouw : een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat in overeenstemming met artikel 4.6.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- 1.4 Alle andere definities zijn deze zoals bedoeld in het decreet grond- en pandenbeleid.

Hoofdstuk 2 – Opmaak leegstandsregister

Artikel 2.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig de bepalingen van artikel 2.2.6 tot 2.2.8 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Artikel 3.

Onder objectieve indicaties van leegstand worden verstaan dat naast het ontbreken, sinds meer dan één jaar, van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf er één of meer van volgende leegstandsindicatiën vastgesteld worden :

- 3.1 de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- 3.2 het langdurig aanbieden (langer dan 2 jaar) van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';
- 3.3 het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- 3.4 oneigenlijke gevelafwerkingen zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;
- 3.5 verwaarloosd buitenschrijnwerk zoals verweerde ramen en deuren, afbladderende verf, glasbreuk, ...
- 3.6 verwaarloosde gevels zoals ontbrekende stenen, uitvallend voegwerk, verweerde bepleistering, ...
- 3.7 verwaarloosd dak zoals het verzakken, losliggen of plaatselijk ontbreken van dakbedekking, het niet waterdicht zijn van de dakbedekking, het ontbreken van regenafvoer, ...
- 3.8 verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, kruidgroei, ...
- 3.9 permanente indruk van niet bewoning door bijvoorbeeld het permanent gesloten zijn van gordijnen of rolluiken;
- 3.10 onafgewerkte woning/ gebouw: de werken zijn aangevat maar de woning of gebouw is niet winddicht binnen de 3 jaar na de aanvang van de werken, waardoor de stedenbouwkundige vergunning ervan is komen te vervallen.
- 3.11 uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- 3.12 woning of gebouw is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;



Hoofdstuk 3 – Toepassing

Artikel 4.

4.1 Er wordt op één september van elk aanslagjaar een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

4.2 Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is overeenkomstig artikel 2.2.8 van het decreet grond- en pandenbeleid, blijft de belasting verschuldigd op één september van het betreffende jaar;

4.3 Gebouwen en woningen die op het moment van vaststelling van dit reglement reeds opgenomen zijn in een gewestelijk leegstandsregister zijn de belasting onmiddellijk verschuldigd. Voor deze gebouwen en woningen vervalt de anciënniteit.

Artikel 5.

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van 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 dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. Ingeval er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval van onverdeeldheid zijn alle leden van de onverdeeldheid hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Het ondertekenen van een verkoopovereenkomst houdt geen overdracht in van een zakelijk recht. Het verlijden van de notariële akte zal bepalend zijn om te bekijken wie er op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt, belastingplichtige is. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe 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 van verlijden en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Hoofdstuk 4 – Aanslagvoet

Artikel 6.

De belasting bedraagt 1.250,00 euro voor een gebouw of woning.

De belasting wordt vermeerderd met 250,00 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning onafgebroken op de inventaris staat.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat, vervalt bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Hoofdstuk 5 – Vrijstellingen

Artikel 7.

Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

De belastingplichtige die nieuwe houder is van het zakelijk recht van het gebouw of de woning. De vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar volgende op het verkrijgen van het zakelijk recht.

De vrijstelling geldt eveneens indien er een verkoopcompromis is getekend en dit onder de opschortende voorwaarde dat deze binnen de vier maanden door een authentieke akte wordt bekrachtigd. Indien deze authentieke akte binnen de vooropgestelde periode niet verleden wordt, zal de heffing alsnog verschuldigd zijn.

Artikel 8.

Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:



8.1 Het gebouw of de woning waarvan minimum 1 van de belastingplichtigen, zakelijk gerechtigden in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Het verblijf of de opname worden geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie.

8.2 Het gebouw of de woning waarvan minimum 1 van de belastingplichtigen, zakelijk gerechtigden in zijn handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar volgende op de eerste opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister.

8.3 Het gebouw dat of de woning die gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

8.4 Het gebouw dat of de woning die krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

8.5 Het gebouw dat of de woning die vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming, ...). De vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van 2 jaar volgend op de eerste opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister.

8.6 a) Het gebouw dat of de woning die gerenoveerd wordt :

- De belastingplichtige vraagt, indien nodig overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een stedenbouwkundige vergunning aan;
- De belastingplichtige vraagt, indien geen vergunningsplicht, een attest aan het college van burgemeester en schepenen aan om de effectieve aanvang van de werken te attesteren;
- De vrijstelling geldt gedurende een termijn van 3 jaar ingaand de dag na de aanvang van de werken uit de stedenbouwkundige vergunning of het attest en kan niet worden verlengd.
- Indien de stedenbouwkundige aanvraag wordt geweigerd, wordt de vrijstelling evenwel beperkt tot 12 maanden ingaand de dag nadat deze weigering werd betekend.

b) Het gebouw dat of de woning die gesloopt wordt :

- De belastingplichtige vraagt, indien nodig overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundige vergunning aan;
- De belastingplichtige vraagt, indien geen vergunningsplicht, een attest aan het college van burgemeester en schepenen aan om de effectieve aanvang van de werken te attesteren;
- De vrijstelling geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgende op de uitreiking van het attest dat aangeeft dat de nodige stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd en er een effectieve aanvang genomen werd met de werken.

8.7 Het gebouw dat of de woning die onmogelijk daadwerkelijk gebuikt 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 2 jaar volgend op de aanvraag van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

Artikel 9.

Verval van vrijstelling.

De belastingplichtige die om één van de in artikel 7 en 8 aangehaalde vrijstellingsgronden, vrijgesteld werd, is er ten allen tijde toe gehouden de woning of het gebouw normaal te onderhouden en mag het niet laten verkrotten.

Indien het college van burgemeester en schepenen toch verkrotting vaststelt, brengt zij de belastingplichtige hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte. Indien deze hiervoor niet binnen een termijn van 30 dagen na betekening een door het college gegrond bevonden antwoord formuleert, vervalt de vrijstellingsgrond voor de nog resterende periode met ingang vanaf de datum van bovengenoemd aangetekend schrijven.

Hoofdstuk 6 – Procedure en bezwaren

Artikel 10.

10.1 De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de



beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.

10.2 Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in §10.1, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Bijgevoegd bij dit beroep moeten alle bewijzen zitten die de belastingplichtige ter staving van het beroep wenst aan te halen. Indien de zakelijk gerechtigde (één persoon) wenst gehoord te worden, dient dit schriftelijk meegedeeld te worden. Beroep indienen, betekent niet dat de zakelijk gerechtigde is vrijgesteld van betaling.

10.3 Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht of nalaat om binnen de termijn van 90 dagen kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister. Indien het beroep van de betrokkene door het college van burgemeester en schepenen wordt ingewilligd, kan een terugbetaling worden gevorderd.

10.4 Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Hoofdstuk 7 – Invordering

Artikel 11.

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

De aanslag kan worden gevestigd vanaf het ogenblik dat het gebouw of de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

11.2 De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

11.3 De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting 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 de indiening ervan.

11.4 Behoudens andersluidende bepaling is het huishoudelijk reglement-fiscaliteit van toepassing.

Hoofdstuk 8 – Schraping uit het leegstandsregister

Artikel 12.

12.1 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 2, eerste lid, van het Grond- en Pandendecreet aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schraping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 2, eerste lid van datzelfde decreet.

12.2 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 3 van het Grond- en Pandendecreet. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als



datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 3 van datzelfde decreet..

12.3 Tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister kan de zakelijk gerechtigde binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de weigering tot schrapping over te gaan, beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het vorige lid, kennis te geven van zijn beslissing, wordt - in geval van een gebouw - als datum van schrapping de eerste dag van aanwending overeenkomstig de functie vermeld in artikel 2.2.6, §2, eerste lid volgens de indiener van het beroepschrift vermeld, of - in geval van een woning -, de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, §3 volgens de indiener van het beroepschrift."

Hoofdstuk 9 – Slotbepalingen

Artikel 13.

Dit belastingreglement treedt in werking vijf dagen na zijn bekendmaking. Voor het aanslagjaar 2016 zal voor een eerste maal op 1 september 2016 de in artikel 4 voorziene belastingscohier opgemaakt worden. De anciënniteit opgebouwd onder toepassing van het reglement van 26 november 2012 blijven behouden.

Vanaf zijn inwerkingtreding heft dit reglement het reglement van 26 november 2012 betreffende de gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen op.

Alle op 31 mei 2016 nog hangende procedures en geschillen zullen volgens de bepalingen van het oude reglement van 26 november 2016 worden behandeld.

Artikel 14.

Dit belastingreglement zal worden bekendgemaakt.

Artikel 15.

Dit besluit wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

NAMENS DE RAAD,

Gemeentesecretaris,
(get.) Koen Vanholder

Koen Vanholder
Gemeentesecretaris

Gemeenteraadsvoorzitter,
(get.) Jean Doods

Jean Doods
Gemeenteraadsvoorzitter

Voor eensluidend afschrift,
Ternat, 6 juni 2016

