

zitting van 19 december 2016

- Aanwezig: Boeckstaens Roger - voorzitter
Wynants Ivo - burgemeester
Van Dael Paul, Dijckmans Tom, Wouters Leen, Monsieurs Luc - schepenen
Wouters Nadine - OCMW-voorzitter
Verstrepen Liesbeth, Patteet Guy, Verhaert Dirk, Arckens Marleen, Pacquée-Rombouts Maria, Beddegenoodts Guy, Carpentier Inge, Kelders Lieve, Van Mechelen Agnes, Peremans Steven, Laureyssens Elke, Baelden Carmen, Somers Mieke - raadsleden
Sysmans Emiel - gemeentesecretaris
- Verontschuldigd: Michielsens Philippe, Matthys Annemie - raadsleden

09. Gemeentebelasting op leegstand

Motivering

Aanleiding en context

Binnen het project IVLW Midden hebben de gemeenten afgesproken om jaarlijks een leegstandsregister op te maken. Dit is een lijst van woningen waarbij er sinds 12 maanden of langer sprake is van leegstand. Verschillende woningen staan al meerdere jaren in het leegstandsregister.

In onze gemeente heerst er een duidelijke vraag naar betaalbare, kwaliteitsvolle woningen en heeft langdurige leegstand een negatieve impact op de leefomgeving en de uitstraling ervan.

Met de bedoeling eigenaars te activeren iets aan de leegstand van hun woning te doen, hebben gemeenten de mogelijkheid om een leegstandsheffing in te voeren.

Juridische grond

De grondwet, artikel 170, §4.

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, na wijzigingen artikel 42 en 43.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 1 september 2009, na wijzigingen.

Bespreking

Schepen L. Wouters deelt mee dat de raadsleden op hun plaats een aangepaste versie van de tekst van dit punt hebben gevonden. Eind vorige week is er een decreet goedgekeurd dat in het Staatsblad is verschenen op 13.12.2016 en dat wijzigingen aanbrengt in o.a. het Grond- en Pandendecreet. Bijgevolg moest uitiem dit reglement ook nog worden aangepast.

Artikel 2 krijgt een andere goedkeuringsdatum. Artikel 4 geen minimum aanslagvoet meer en wordt nu een gewone aanslag waardoor paragraaf 2 wegvalt. In artikel 6 wordt een verwijzing geschrapt, de vrijstellingen worden opgesomd met enkele extra's wegens het wegvallen van de punten vervat in het Grond- en Pandendecreet. De verwijzing in artikel 8, §4 valt eveneens weg.

Dhr. D. Verhaert wenst te weten over hoeveel panden het gaat, waarop de schepen antwoordt tussen de 5 en de 10 panden, maar meestal staan deze wel langdurig op de lijst. Daarom ook de vermenigvuldigingscoëfficiënt om de verkrotting tegen te gaan.

Mevr. L. Verstrepen vraagt wat er gebeurt met een tweede verblijf dat verkrot, waarop de schepen antwoordt dat de bestrijding van de verkrotting ook naar de gemeente komt en dat we dit zullen opvolgen om eventueel initiatief te nemen. Dit was nu echter te kort dag.

Besluit

De raad beslist eenparig om onderstaand belastingsreglement goed te keuren:

Belastingsreglement leegstand

Artikel 1

Belastbare grondslag

Voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

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

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

Artikel 2

Definities

§ 1. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig:

- Artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid (hierna het decreet genoemd);
- Het gemeentelijk reglement inzake het register van leegstand van gebouwen en woningen, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 25.05.2010.

§2. De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet.

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.

Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.

Artikel 3

De belastingplichtige

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

§ 2. 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.

§ 3. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 4. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger 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

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

Artikel 4

Berekening van de belasting

§1. De aanslag (het basisbedrag) bedraagt:

- € 1.200 voor een volledig gebouw of woonhuis;
- € 900 voor overige woongelegenheden.

§2. Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van volgende formule: het basisbedrag, vermeld in het eerste lid van dit artikel, vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in het leegstandsregister. X mag niet meer bedragen dan 4.

§3. Indien bij het einde van de vrijstelling blijkt dat het gebouw en/of de woning nog steeds opgenomen is in het leegstandsregister, dan is de heffing gelijk aan het resultaat van de formule conform §2.

Artikel 5

Aanvraag en toekenning van een vrijstelling van leegstandsheffing

§1. Een vrijstelling van belasting wordt toegekend mits voldaan is aan de voorwaarden tot het bekomen van één van de mogelijke vrijstellingen zoals bepaald in artikel 6.

§2. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, vraagt deze zelf aan door middel van een daartoe bestemd aanvraagformulier en dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§3. De aanvraag tot vrijstelling wordt schriftelijk, via een aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs, met toevoeging van de nodige bewijsstukken, bezorgd aan de administratie.

§4. De toekenning van de vrijstelling impliceert vrijstelling van de belasting die zou verschuldigd zijn in het aanslagjaar of de aanslagjaren waarvoor de vrijstelling werd verleend, tenzij expliciete afwijkingen bepaald in artikel 6.

§5. Een vrijstelling geldt vanaf de dag van de goedkeuring ervan door het college van burgemeester en schepenen.

§6. Indien verschillende van de vrijstellingen van toepassing zijn voor eenzelfde woning of gebouw en dezelfde belastingplichtige en deze vrijstellingen beperkt zijn in tijd, dan kunnen deze vrijstellingen niet gecumuleerd worden in tijd, doch geldt enkel de vrijstelling met de langste duur.

Artikel 6

Vrijstellingen

Een vrijstelling kan worden verleend:

1° aan de heffingsplichtige die sinds minder dan 1 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. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere eigenaar participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

- vzw's waar de eigenaar lid van is;

- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament;

2° aan de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Het bewijs daarvan wordt geleverd door het voorleggen van de betreffende uitspraak;

3° aan de heffingsplichtige van een onbewoonbaar verklaarde woning, indien de woning de enige woning in zijn bezit is;

4° indien het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

5° indien het gebouw of de woning geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

6° indien het gebouw of de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de belastingplichtige, en waardoor de schade zo groot is dat een normaal gebruik onmogelijk is;

7° indien het gebouw of de woning 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 vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid.

Er mag geen oorzakelijk verband zijn tussen het in voorgaande punten vermelde strafrechtelijk onderzoek en/of gerechtelijke procedure en de daden die de eigenaar heeft gesteld aan zijn woning en/of gebouw.

Bij deze aanvraag moeten stukken zijn gevoegd op basis waarvan de stand van zaken van het strafrechtelijk onderzoek of de gerechtelijke procedure kan worden afgeleid, en waaruit blijkt dat het effectief gebruik van het gebouw en/of de woning onmogelijk is omwille van deze procedure. De belastingplichtige houdt de administratie spontaan op de hoogte over het verdere verloop van de procedure, alsook over de gerechtelijke beslissing.

Indien op het einde van de periode van de vrijstelling blijkt dat de belastingplichtige veroordeeld werd, of de administratie ontving geen bewijs van de gerechtelijke beslissing en mits de woning of het gebouw op ditzelfde ogenblik niet uit de inventaris is geschrapt, dan vervalt de vrijstelling en moet de heffing, berekend volgens de bepalingen in artikel 4 van dit reglement, alsnog betaald worden;

8° indien het gebouw of de woning gesloopt wordt blijkens een stedenbouwkundige vergunning voor sloopwerkzaamheden. Het slopen van het gebouw of de woning moet binnen een termijn van 1 jaar uitgevoerd zijn;

9° indien het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken. Deze vrijstelling wordt aan de zakelijk gerechtigde eenmalig toegekend in een periode van 10 jaar en geldt slechts voor een termijn van 3 jaar vanaf de goedkeuring van de aanvraag van deze vrijstelling;

a. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd, waardoor de vrijstelling verleend wordt in schijven van één jaar.

b. De eerste schijf gaat in op datum van de goedkeuring van de aanvraag van de vrijstelling door het college van burgemeester en schepenen.

c. De aanvraag van de tweede en derde schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de eerste, respectievelijk tweede schijf verstrijkt.

De aanvraag gebeurt via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan de administratie. In deze gemotiveerde vraag wordt een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen, die onder andere aangetoond wordt aan de hand van foto's, en een planning van de verdere werken.

d. De toekenning van de tweede schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken nog niet zijn gestart, dan wordt de tweede schijf geweigerd, vervalt de vrijstelling en moet de heffing, berekend volgens de bepalingen in artikel 4 van dit reglement, alsnog betaald worden.

e. De toekenning van de derde schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet uitgevoerd worden zoals beschreven in de motivatie en de planning, dan wordt de toekenning van de derde schijf geweigerd.

f. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede of derde schijf automatisch geweigerd.

10° indien het gebouw of de woning gerenoveerd wordt middels niet-vergunningsplichtige handelingen. Deze vrijstelling wordt aan de zakelijk gerechtigde eenmalig toegekend in een periode van 10 jaar en geldt slechts gedurende een termijn van 2 jaar. De aanvang van de renovatiewerken moet vooraf worden meegedeeld en moet gestaafd worden door bewijsstukken. Onder bewijsstuk wordt verstaan; recente foto's, goedgekeurde offertes, planning, duur en berekening van de kosten, tekeningen/plannen voor en na de werken, premie-aanvragen, e.a.

Het college van burgemeester en schepenen wordt ertoe gemachtigd om te allen tijde een hiertoe bevoegde ambtenaar het gebouw of de woning te laten controleren op de voortgang van de werken. Deze controle zal gebeuren op een met de eigenaar afgesproken moment.

Indien de werken niet gestart zijn binnen een termijn van 1 jaar na het toekennen van de vrijstelling of de toegang tot de woning door de eigenaar(s) wordt geweigerd, vervalt de vrijstelling en moet de heffing, berekend volgens de bepalingen in artikel 4 van dit reglement, alsnog betaald worden;

11° indien een beschermd monument gerenoveerd wordt, kan de vrijstelling voor renovatiewerken, zoals beschreven in 9° of 10° van dit artikel, verlengd worden met een periode van maximaal 2 jaar. Dit op voorwaarde dat de belastingplichtige vóór de aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifiek karakter van de renovatie een normale renovatietermijn van 3 jaar (zoals beschreven in artikel 4.6.1. van de VCRO) niet volstaat;

12° indien een gebouw of woning gerenoveerd wordt door een sociale huisvestingsmaatschappij. Er wordt een vrijstelling verleend voor een termijn van 6 jaar op voorwaarde dat ze aantonen dat ze een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woningen hebben ingediend bij de VMSW of bij het AWV.

De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de bewijsstukken van het renovatiedossier op de administratie;

13° indien het gebouw of woning 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.

14° indien de heffingsplichtige in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling.

15° Indien het gebouw of de woning voor dat aanslagjaar werd opgenomen in het kohier voor tweede verblijven.

Artikel 7

Invordering en regeling van de geschillen

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

Artikel 8

Bezwaar indienen

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen, conform artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010.

§2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening 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.

§3. De administratie zendt een ontvangstmelding binnen de 15 kalenderdagen na het indienen van het bezwaarschrift.

Gedaan te Wijnegem in datum als boven.
Namens de gemeenteraad.

get. E. Sysmans
secretaris

get. R. Boeckxstaens
voorzitter

Voor gelijkvormig afschrift,



E. Sysmans
gemeentesecretaris



I. Wynants
burgemeester