



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting van 20 april 2010

Aanwezig : mevrouw Karen D'haeseleer, voorzitter,
de heer Yvan T'Kint, burgemeester,
de mevrouwen en heren Wiske Bosteels, Walter De Donder, Willy Teirlinck, schepenen,
Tim t'Kint, Tim Herzeel, Rik Verhavert, Greta Permentier, Guy Uyttersprot, Chris Troch,
Leen Steenhoudt, Denise De Paepe, Johny Vermoesen, Carlos Van Hove, Armand De
Geyseleer, Iris Depoorter, Ludwig Berlo, raadsleden,
mevrouw Els Van Nieuwenhove, schepen buiten de raad
en de heer Juliaan Van Ginderdeuren, gemeentesecretaris.

Punt 10 : belasting op leegstaande woningen en gebouwen – aanslagjaar 2011 - 2013

De gemeenteraad,

Gelet op het gemeentedecreet, artikel 43 § 2, 15° in het bijzonder;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure 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 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna kamerdecreet genoemd;

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, 2° 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, ondanks het bestaande lokale pact.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 02 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen

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

Na beraadslaging,

Besluit : met 15 stemmen vóór : Karen D'haeseleer, Yvan T'Kint, Wiske Bosteels, Walter De Donder, Willy Teirlinck, Rik Verhavert, Greta Permentier, Guy Uyttersprot, Leen Steenhoudt, Denise De Paepe, Iris Depoorter, Tim t'Kint, Chris Troch, Johnny Vermoesen, Carlos Van Hove en 3 stemmen tegen : Tim Herzeel, Armand De Geysleer en Ludwig Berlo.

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 gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 1.4 woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 1.5 leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 4.2.2. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende milieuvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voor handen is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals blijkt uit aangiften, akten of bescheiden. Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont, en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. De bebouwde onroerende goederen die vallen onder toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.
- 1.6 Leegstaande woning: een woning die gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie, hetzij elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt

- 1.7 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
- 1.8 zakelijk gerechtigde: de persoon die houder is van één van de volgende zakelijke rechten:
- de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

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:

- 3.1 het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
- 3.2 het niet betalen van huisvuilbelasting;
- 3.3 de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- 3.4 het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- 3.5 het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- 3.6 een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- 3.7 oneigenlijke gevelwerken zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;
- 3.8 verwaarloosd buitenschrijnwerk zoals verweerde ramen en deuren, afbladderende verf, glasbreuk,...;
- 3.9 verwaarloosde gevels zoals ontbrekende stenen, uitvallend voegwerk, verweerde bepleistering;
- 3.10 verwaarloosd dak zoals het verzakken, losliggen of plaatselijk ontbreken van dakbedekking, het niet waterdicht zijn van de dakbedekking, het ontbreken van regenafvoer,...;
- 3.11 verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, kruidgroei,...;
- 3.12 permanente indruk van niet bewoning door bijvoorbeeld het permanent gesloten zijn van gordijnen of rolluiken;

- 3.13 uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- 3.14 woning/ gebouw is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- 3.15 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.

Hoofdstuk 3 – Toepassing

Artikel 4.

- 4.1 Er wordt voor de aanslagjaren 2011 tot met 2013 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die op 1 september gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het 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 1 september van het betreffende jaar.
- 4.3 Gebouwen en woningen die op het moment van vaststelling van het reglement reeds opgenomen zijn in een gewestelijke leegstandsregister zijn de belasting onmiddellijk verschuldigd op 1 september. 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 hoofdzakelijk 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 ervan, 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 bijkomend nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning 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 woning.

Hoofdstuk 5 – Vrijstelling

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 volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Artikel 8.

Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld het gebouw of de woning:

- 8.1 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. De vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar volgend op de eerste opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister;
- 8.2 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 volgend op de eerste opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister;
- 8.3 die gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 8.4 die krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
- 8.5 die vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming,...). De vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de eerste opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister;
- 8.6 die gerenoveerd wordt. De belastingplichtige vraagt, indien nodig overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een stedenbouwkundige vergunning aan, neemt een effectieve aanvang met de werken en vraagt aan het college van burgemeester en schepenen dit te attesteren.
De vrijstelling geldt gedurende een termijn van 3 jaar volgend 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 dat 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 gerechtelijk 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 vrijstelling:

De belastingplichtige die om één van de in artikelen 7 en 8 aangehaalde gronden, vrijgesteld werd, is er te 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 vaststelt dat dit toch het geval is, 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 bovenvernoemde aangetekend schrijven.

Hoofdstuk 6 – Invordering

Artikel 10.

- 10.1 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.

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

Hoofdstuk 7 – Bezwaren

Artikel 11.

- 11.1 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.

- 11.2 Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in §11.1, 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.

- 11.3 Het college 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 betrokken door het college wordt ingewilligd, kan een terugbetaling worden gevorderd.
- 11.4 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.
- 11.5 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.

Hoofdstuk 8 – Slotbepalingen

Artikel 12.

Dit belastingsreglement zal worden bekendgemaakt.

Artikel 13.

Dit besluit wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Namens het raad,

I.O. De gemeentesecretaris,
(get.) Juliaan Van Ginderdeuren

De voorzitter,
(get.) Karen D'haeseleer

Voor eensluidend afschrift,
Affligem, 27 april 2010

I.O. De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Juliaan Van Ginderdeuren.

Karen D'haeseleer.