

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN
GEMEENTERAAD**

ZITTING 23/06/2015

Aanwezig: Peter Van Hoeymissen, Burgemeester
Bart De Schutter, Els De Smedt, Frans Joos, Eddy Ceurstemont, Heiko Van Muylder, Schepenen
Jan Moeyersons, Raf De Blaiser, Koen Segers, Didier Aerts, Annelies Reynaert, Erna Vingerhoets, Patrick De Luca, Ben Waumans, Erik De Keersmaecker, Gino Steenssens, Jan Pauwels, Maria Van Gucht, Lavinia De Maeyer, Raadsleden
Helena Lejon, Gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Femke Vleminckx, Raadslid

Goedkeuring belasting ter bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen

De gemeenteraad,

Inhoud en motivering

Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, inzonderheid de artikelen 2, 42 en 43 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, meer bepaald de artikelen 248 tot en met 264 betreffende het bestuurlijk toezicht;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd, en de latere wijzigingen;

Gelet op het 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;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd, hierna VCRO genoemd;

Overwegende dat de gemeente een register van leegstaande gebouwen en woningen dient bij te houden;

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

Overwegende dat het eveneens nodig is het belastingreglement aan te vullen met een duidelijke bepaling van de definities die in het reglement worden gebruikt;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Besluit

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: Definities

§ 1. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister;

2° 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;

3° Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met 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 de VCRO, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden 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 dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 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. Een gedeelte is pas afsplitsbaar indien het na slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten. In afwijking van het 1ste lid wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid;

4° Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- hetzij de woonfunctie;

- hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

In afwijking van het 1ste lid wordt een nieuwe woning als leegstand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid;

5° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

6° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

a) de volle eigendom;

b) het recht van opstal of van erfpacht;

c) het vruchtgebruik.

§ 2. De overige definities van artikel 1.2 van het Decreet grond- en pandenbeleid en van artikel 1 van het Besluit Leegstandsregister zijn eveneens van toepassing op dit reglement.

2. LEEGSTANDSHEFFING

Artikel 2: Belastbare grondslag

§ 1. Met ingang van heden en voor een termijn eindigend op 31/12/2019 wordt jaarlijks een gemeentebelasting, genaamd de leegstandsheffing, geheven op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 2. 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.

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 3: 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.

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.

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

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. 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 zal de overdrager van een zakelijk recht een administratieve geldboete worden opgelegd ten belope van 100 euro.

Artikel 4: De belasting bedraagt:

- 1 200 euro voor een woning of gebouw

Artikel 5: Vrijstellingen

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning;

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;

4° de belastingplichtige 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.

5° de sociale huisvestingsmaatschappij, de VMSW, het OCMW en de gemeente.

6° de eigenaars die voor de woning in de loop van het aanslagjaar een contract van huurcompensatie afsluiten met een erkende sociale woningbouwmaatschappij.

§ 2. 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 effectief 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:

Een woning of gebouw wordt beschouwd als een woning of gebouw die/dat gerenoveerd wordt indien voldaan wordt aan de volgende criteria:

- indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn: een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of melding kan worden voorgelegd.

- Indien het gaat om niet vergunningsplichtige/meldingsplichtige handelingen: een gedateerde en ondertekende renovatienota wordt voorgelegd, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen: een overzicht van de voorgenomen werken, een stappenplan waarin blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt.

Deze vrijstelling geldt voor een termijn van twee jaar en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.

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 OCMW, autonoom gemeentebedrijf of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 6: De belastingplichtigen ontvangen jaarlijks een inlichtingenformulier.

Het inlichtingenformulier moet ondertekend en vervolledigd teruggestuurd worden binnen 30 dagen na de verzenddatum ervan:

- Bij aanvraag van een vrijstelling
- In geval van verkoop

- Bij aanvraag tot schrapping uit het leegstandsregister

Artikel 7: Inkohiering

De belasting en desgevallend de administratieve geldboete wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 8: De belasting moet betaald worden binnen een termijn van twee maanden vanaf de verzendingsdatum, vermeld op het aanslagbiljet.

Artikel 9: De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de aanslag bezwaar indienen 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 werkdag die volgt op de verzendingsdatum vermeld op het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 10: De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 11: Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9 bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Onderhavig reglement af te kondigen en bekend te maken overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Vastgesteld te Sint-Amands in de vergadering van de gemeenteraad
op datum van 23/06/2015

Namens de raad,

get. de Gemeentesecretaris,
Helena Lejon

get. de Burgemeester,
Peter Van Hoeymissen

Voor eensluidend afschrift
Sint-Amands, 02/03/2018

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Helena Lejon

Peter Van Hoeymissen