
OPENBARE ZITTING VAN 10 MEI 2010

Aanwezig : Maria VANDER MEIREN, Voorzitter
Dirk CARDOEN, Burgemeester-Voorzitter
Dirk SIOEN, Hedwige VERSCHAEVE, Luc BLONDEEL, Sabine VANDERHAEGHEN, Schepenen
Benny CHAERLE, Noël DELAERE, Johan DEMONIE, Patrick DENORME, Paul DURNEZ, Luk HOFLACK, Berenice
KESTELOOT, Freddy PATTYN, Kurt SERRUYS, Rita SNAET, Ingrid VANDEPITTE, Jenny VERFAILLIE, Marc
VERSTRAETE, Joris WYSEUR, Raadsleden
Francis CLAEYS, Secretaris

Afwezig: Franky BRYON, Schepen

Verontschuldigd :

Dossierbeheerder : Blancke Patrick

GOEDKEURING VAN HET AANGEPAST GEMEENTELIJK BELASTINGSREGLEMENT OP
LEEGSTAND IN HET KADER VAN HET GROND- EN PANDENBELEID

Bevoegdheid

- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 42§1 en artikel 42§3.
 - Artikel 42§1 : onder voorbehoud van de toepassing van andere wettelijke of decretale bepalingen, beschikt de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid ten aanzien van de aangelegenheden bepaald in artikel 2. Artikel 2 stelt : De gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de grondwet zijn ze bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang, voor de verwezenlijking, waarvoor ze alle initiatieven kunnen nemen.
 - Artikel 42§3. De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Onverminderd de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.
- Naam schepen : schepen Franky Bryon
bevoegdheid : huisvesting en financiën
- Naam behandelende ambtenaar : Patrick Blancke

Wetgeving

- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en latere wijzigingen.
- Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.
- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, meer bepaald artikels 248 tot en met 261.
- Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnorm- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, inzonderheid artikel 2.2.5. tot en met 2.2.9.
- 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.

Documenten en voorgeschiedenis

- Sinds 1 januari 2010 is de Vlaamse leegstandsheffing afgeschaft.
 - Volgens artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid is de gemeente verplicht om een inventaris van leegstand op te maken.
Volgens het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 is er een tegemoetkoming voorzien in de kosten voor de opmaak en de actualisatie van het leegstandsregister. De tegemoetkoming bedraagt 1.000 euro, te verhogen met 0,5 euro per gebouw dat en per woning die opgenomen is in het eerste leegstandsregister dat voldoet aan de bepalingen van artikel 2.2.6 en 2.2.9 van het decreet. Voor de jaarlijkse actualisatie bedraagt de tegemoetkoming 100 euro, te verhogen met 0,5 euro per gebouw dat en per woning die op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan de actualisatie, opgenomen is in het geactualiseerde leegstandsregister dat voldoet aan dezelfde bepalingen.
 - De gemeente kan een jaarlijkse gemeentebelasting heffen op woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.
 - De beslissing van de gemeenteraad dd. 12 april 2010 houdende goedkeuring van het gemeentelijk belastingsreglement op leegstand in het kader van het grond- en pandenbeleid.
-

Financieel

- De ontvangen belastingen zullen geboekt worden op artikel nr. 040/367-15 en de ontvangen subsidies voor de opmaak leegstandsregister op artikel nr. 104/465-48.
-

Visum

- Visum dd. 19 maart 2010 van de financieel beheerder.
-

Advies van de dienst

- Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. Het is dan ook best om een gemeentebelasting te heffen zodat de desbetreffende gebouwen snel terug op de woningmarkt worden gebracht.
- Bij artikel 7.7. : Vrijstelling voor renovatiewerken, worden er best voor de praktische werking en de efficiënte toepassing van het belastingsreglement de navolgende aanpassingen en aanvullingen aan het reglement uitgevoerd :
 - Bij stedenbouwkundige vergunningsplichtige werken was er een vrijstelling van maximum twee jaar voorzien. Deze vrijstellingstermijn zou het best opgetrokken worden tot maximum drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning, zijnde de geldigheidstermijn van de stedenbouwkundige vergunning.
 - Het huidig reglement voorziet in geval van niet bewoning dat er een verlenging kan aangevraagd worden mits deze gemotiveerd is. Er staat evenwel niet vermeld hoe lang en hoeveel maal er verlenging kan aangevraagd worden. Er is een reële kans dat veel mensen die op het leegstandregister komen een verlenging zullen aanvragen zodat de voorgestelde belasting zijn doel mist zijnde leegstaande woning zo snel mogelijk terug op de woonmarkt te brengen. Aan het schepencollege zal de ondankbare taak toekomen om hierin te schiften, een quasi onbegonnen taak met grote kans op gerechtelijke betwistingen. Het is dan ook best om geen verlenging van de gestelde verlengingstermijn toe te laten.
- Voor het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden door de gemeente, OCMW of een sociale woonorganisatie, in toepassing van artikel 18§2 van de Vlaamse Wooncode, wordt er ook best een vrijstelling gegeven van de leegstandsheffing. Artikel 18§2 van de Vlaamse Wooncode zegt : "De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, kunnen de werkzaamheden uitvoeren, voorzover ze contractueel een zakelijk recht op de woning verkrijgen of ze de woning voor minstens negen jaar verhuren. In dat laatst geval mag de huurprijs niet hoger zijn dan een bedrag dat wordt berekend op grond van de objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse Regering, waarbij er rekening wordt gehouden met de slechte staat van de woning."

- We stellen dan ook voor om bij de vrijstelling van leegstandsheffing een artikel 7.8° toe te voegen met de navolgende inhoud : "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."
-

Stemming

Openbare stemming - goedgekeurd met 14 ja stemmen en 6 nee stemmen (CHAERLE BENNY, DENORME PATRICK, DURNÉZ PAUL, VANDEPITTE INGRID, VERSTRAETE MARC, WYSEUR JORIS)

Besluitvorming

Het aangepaste gemeentelijk belastingsreglement op leegstand met de navolgende artikelen wordt goedgekeurd :

Artikel 1

§ 1. Vanaf 1 januari 2010 tot en met 31 december 2013 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister.

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

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.

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is verschuldigd voor de woning, het gebouw en/of de kamer die zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister op 01 januari van het aanslagjaar.

Artikel 2

§ 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.

In geval 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. 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 per aangetekend schrijven.

In voornoemd aangetekend schrijven bevindt zich een kopie 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

Artikel 3

§1 Het gemeentelijk leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden volgens de voorschriften opgelegd in het Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De vaststelling van de leegstand van woningen en/of gebouwen gebeurt volgens art.2.2.6. van het Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Voor iedere leegstaande woning of gebouw wordt er een administratieve akte opgemaakt bestaande uit o.a. een beschrijvend verslag, gefundeerd door een technische aanstijplijst (zie bijlage bij administratieve akte) en een fotodossier. Hieruit blijken de concrete, waar te nemen en te controleren gegevens betreffende de woning of het gebouw in kwestie waaruit kan afgeleid worden of deze woning of dit gebouw dient opgenomen te worden in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2 De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde zoals bepaald in artikel 2.2.7 van het decreet van het grond- en pandenbeleid in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister.

§3 Het vermoeden van leegstand van woningen/gebouwen/woongelegenheden gebeurt, naargelang de categorie op basis van :

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijfplaats
- het langdurig aanbieden van "te koop" of "te huur"
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van een gebouw kan worden uitgesloten
- vermoeden van een woonentiteit als domiciliewoning
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of non-productiviteit
- eventueel getuigenissen

Artikel 4

De houder(s) van het zakelijk recht kan de vaststelling van leegstand betwisten, zoals bepaald in artikel 2.2.7, met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw/woning/woongegelegenheid effectief gebruikt wordt. Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt het tegenbewijs te leveren binnen de gestelde termijn, neemt de administratie het gebouw/woning/woongegelegenheid op in de inventaris van het leegstandregister op de datum van de administratieve akte.

Artikel 5

De leegstaande woningen/gebouwen die volgens dit reglement werden opgenomen in de inventaris worden geschrapt uit de inventaris van leegstaande gebouwen en/of woningen zodra de bedoelde entiteit effectief in gebruik is volgens de functie ervan en dit voor een periode van minstens zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de datum van de aanvang van het effectief gebruik. Het effectief gebruik van een woning zal onder meer blijken uit de administratieve controle van de administratieve akte aan de hand waarvan werd besloten om de woning of het gebouw in te schrijven in de inventaris en na een controle ter plaatse. De woningen en/of gebouwen, waarvoor een bestemmingswijziging werd aangevraagd en vergund, worden uit de inventaris van leegstaande woningen en/of gebouwen geschrapt op de datum van de opmaak van de administratieve akte ter controle van de bestemmingswijziging die de wijziging en het effectief gebruik overeenkomstig deze wijziging bevestigt. Het schrappen van de inventaris gebeurt op initiatief van de zakelijk gerechtigde overeenkomstig de procedure bepaald in artikel 2.2.8 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Artikel 6

1° Het bedrag van de heffing wordt vastgesteld op:

- 1500 euro voor een volledig gebouw of woonhuis
- 750 euro voor een individuele kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers
- 1000 euro voor elke overige woongegelegenheid

2° Het bedrag van de volgende heffingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het bedrag van de eerste heffing vermenigvuldigd met $x+1$, waarbij x gelijk is aan het aantal keer dat het gebouw of de woning reeds werd belast op basis van het gemeentelijk belastingsreglement op leegstand. Voor gebouwen of woningen die overgenomen werden van de gewestelijke leegstandsinventaris telt voor het bepalen van x ook het aantal keer dat het gebouw of de woning reeds werd belast op basis van het gewestelijk belastingsreglement op leegstand.

- X mag niet meer dan 4 zijn, in andere gevallen wordt X gelijkgesteld aan 4.

De heffing wordt niet herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning m.a.w. een overdracht van het zakelijk recht is geen aanleiding om de x in voornoemde formule te wijzigen.

Artikel 7

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal drie jaar en de betrokkene is geen eigenaar van een andere woning.

2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal drie jaar en de betrokkene is geen eigenaar van een andere woning.

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de 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 de eerste heffing volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning :

1° Vrijstelling voor onteigening.

Voorwaarde:

het pand ligt in een door de gemeente goedgekeurd onteigeningsplan of de eigenaar krijgt geen stedenbouwkundige vergunning omdat er een onteigeningsplan wordt voorbereid.

De vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening of stopzetting van het onteigeningsplan.

2° Vrijstelling voor beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Voorwaarde:

het pand is beschermd krachtens het decreet van 3 maart 1976 en de bevoegde overheid heeft een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk bevonden, of een attest afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven.

Deze vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt, of zolang het attest geldt.

3° Vrijstelling als het pand door een ramp getroffen is

Voorwaarde:

Het pand is beschadigd en onbruikbaar geworden door een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar.

Deze vrijstelling geldt tot twee jaar na datum van de ramp.

4° Vrijstelling wegens bijzondere gevallen van overmacht.

Voorwaarde:

Het effectieve gebruik van het pand is onmogelijk door een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek.

Deze vrijstelling geldt tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid van het effectief gebruik.

5° Vrijstelling indien de houder van het zakelijk recht:

een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de VMSW erkend is;

een andere sociale woonorganisatie is;

een autonoom gemeentebedrijf is;

de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

6° Vrijstelling voor nieuwe eigenaar.

Indien de nieuwe eigenaar minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw/woning/ woongelegenheden op voorwaarde dat in de loop van de vrijstellingsperiode geen nieuwe overdracht plaatsvindt en binnen de vrijstellingsperiode het pand uit de inventaris wordt geschrapt, of intussen een andere vrijstellingsperiode van toepassing is.

Deze vrijstelling geldt niet als de verkoper van het pand bloed- of aanverwant (tot de derde graad) is van de nieuwe eigenaar, of rechtstreeks of onrechtstreekse controle uitoefent over de vennootschap die het pand of het gebouw koopt.

Deze vrijstelling geldt vanaf het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

7° Vrijstelling voor renovatiewerken.

- Als gebouw of woning gerenoveerd wordt blijktens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning.

of

- Wanneer de renovatiewerken niet stedenbouwkundig vergunningsplichtig zijn, voorleggen van een renovatieschema. De werken moeten gestart zijn in het jaar waarop de leegstandsbelasting betrekking heeft. Deze vrijstelling is éénmalig en geldt voor maximum 1 jaar.

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.

Artikel 8

De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

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

Artikel 9

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

Artikel 10

De belastingplichtige 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.

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 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 12

Een afschrift van deze beslissing zal overgemaakt worden aan :

- toezichhoudende overheid.
- de financieel beheerder en de rekendienst.
- gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening-stedenbouw-huisvesting-mobiliteit-onroerend patrimonium-lokale economie-GIS.

Namens de Gemeenteraad,

De Secretaris,
(get) F. CLAEYS

De Voorzitter,
(get) M VANDER MEIREN

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

De Secretaris,

F. CLAEYS



De Voorzitter,

M. VANDER MEIREN