

VESTIGING VAN EEN BELASTING OP DE LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN WONINGEN

GEMEENTERAAD 20 FEBRUARI 2017

De gemeenteraad in openbare vergadering,

Gelet op de Grondwet, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 170, §4;

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd, hierna Vlaamse Wooncode genoemd;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd, hierna Gemeentedecreet genoemd;

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

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd, hierna DGPB genoemd;

Gelet op het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, inzonderheid artikel 52;

Overwegende dat dit laatste decreet de decretale bepalingen i.v.m. de gemeentelijke leegstandsheffing in het DGPB opheft; dat de gemeente nog steeds een leegstandsheffing kan innen op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie; dat het o.a. naar aanleiding van voormeld wijzigingsdecreet wel gepast voorkomt het bestaande belastingreglement van 7 november 2016 te updaten;

Gelet op het door de gemeenteraad van heden vastgesteld reglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen;

Overwegende dat het wenselijk is dat de woningen en gebouwen in de gemeente optimaal benut worden;

Overwegende dat de gemeente langdurige leegstand van woningen en gebouwen wenst te voorkomen en bestrijden;

Overwegende dat de vrijstellingen in het reglement aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Op voorstel van het College van burgemeester en schepenen,

Besluit:

met eenparigheid van stemmen:

Enig artikel. Een jaarlijkse gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen, zijnde de leegstandsheffing, wordt geheven voor de periode van 1 maart 2017 tot en met 31 december 2019 overeenkomstig volgend reglement:

"1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Definities

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

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

1° Eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;

2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

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;

4° Kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

5° 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 of -melding, milieuvergunning of -melding, of uitgereikte omgevingsvergunning of

meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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 eerst 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 1^e 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 of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1^e lid;

6° Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

In afwijking van het 1^e lid wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1^e lid;

7° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

8° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 DGPPB;

9° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- a) het recht van opstal of van erfpacht;
- b) het vruchtgebruik.

2. LEEGSTANDSHEFFING

Artikel 2. Belastbare grondslag

§ 1. Met ingang van 1 maart 2017 en voor een periode, eindigend op 31 december 2019 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de leegstandsheffing, gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 2. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de leegstandsheffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de 1^e verjaardag van de opnamedatum.

§3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 3. Belastingplichtige

§ 1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de leegstandsheffing zakelijk gerechtigde is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

§ 2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn (o.a. mede-eigendom), zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§ 3. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§4. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger bij het sluiten van de overeenkomst ervan in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 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. Het bedrag van de belasting wordt voor de eerste periode dat het gebouw of woning is opgenomen in het leegstandsregister forfaitair vastgesteld op:

1° 1.500,00 € voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

a) 1 500,00 € voor een eengezinswoning;

b) 250,00 € voor een kamer;

c) 750,00 € voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§ 2. Voor de daaropvolgende perioden wordt het basisbedrag, zoals vermeld in § 1, vermenigvuldigd met het aantal termijnen van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat.

§ 3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke akte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 5. Vrijstellingen

§ 1. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal drie jaar volgend op de datum van opname en enkel geldt voor de laatst bewoonde woning. De zakelijk gerechtigde bezorgt een bewijs van het verblijf, afgeleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft, aan de gemeente Herenthout.;

2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis, met dien verstande dat de vrijstelling enkel geldt voor de laatst bewoonde woning. De zakelijk gerechtigde bezorgt een bewijs van het verblijf, afgeleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft, aan de gemeente Herenthout.;

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 het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

§ 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 of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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 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 gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning;

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° ingeschreven staat in het gemeentelijk register van 2^e verblijven;

10° eigendom is van een OCMW, SVK of intergemeentelijke vereniging én niet kan ingevuld worden volgens de gangbare toewijzingsregels;

11° vervat is in een project dat aangemeld is bij de VMSW via het Projectportaal conform artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten;

12° gebruikt wordt door een organisatie met socio-economische doelstellingen.

13° Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend;

§ 3. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiertoe zelf een aanvraag, vergezeld van de nodige bewijsstukken, per beveiligde zending te richten aan de administratie.

De administratie onderzoekt de aanvraag tot vrijstelling en neemt een beslissing binnen een termijn van 2 maanden na de ontvangst van de aanvraag.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending.

Artikel 6. Inkohiering

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

Artikel 7. Betaling van de belasting

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

Artikel 8. Bezwaar tegen de aanslag

§ 1. 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 werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

§ 2. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

3. SLOTBEPALINGEN

Artikel 9. Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4 ,6 tot en met 9bis 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.

Artikel 10. De gemeenteraadsbeslissing van 16 november 2016 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake de leegstandsheffing op de leegstand van gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 maart 2017 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 maart 2017 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet."