

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD.

OPENBARE ZITTING VAN DINSDAG 24 JANUARI 2017

- Aanwezig:** Rob Guns, voorzitter;
Ward Kennes, burgemeester;
Mies Meeus, Guy Van de Perre, Gert Storms, Sumati Adriaensen, schepenen;
Walter Van Baelen, OCMW-voorzitter;
Jef Verrycken, Jeroen Van de Water, Els Aerden, Frank Van Nijlen, Bea Jaenen, Robby Diels, Jan Biermans, Hanne Baeyens, Eric Lauwers, Tim Vanneste, Jo Van de Water, Kris Goossens, Alois Peinen, Rita Thijs, Marc Stijnen, Marleen Verbeek, Valérie Van Laer, Bart Van Ossel, raadsleden;
Tom De Munter, gemeentesecretaris;
- Verontschuldigd:** Griet Noyens, schepenen;
- Afwezig:**
- Belangenconflict:**

10. Goedkeuring aanpassing belasting - leegstand gebouwen en woningen 2016-2019

De gemeenteraad,

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);
Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd;
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);
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 in verband met 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 onder andere naar aanleiding van voormeld wijzigingsdecreet wel gepast voorkomt het bestaande belastingreglement van 15 december 2015 te actualiseren;
Gelet op het reglement belasting leegstand gebouwen en woningen 2016-2019 goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 15 december 2015;
Gelet op het door de gemeenteraad van 24 januari 2017 vastgestelde reglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen;
Gelet op de financiële toestand van de gemeente;
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;

BESLIST: 15 stemmen ja: Ward Kennes (CD&V), Mies Meeus (CD&V), Guy Van de Perre (CD&V), Gert Storms (CD&V), Sumati Adriaensen (CD&V), Rob Guns (CD&V), Els Aerden (CD&V), Frank Van Nijlen (Onafhankelijk), Bea Jaenen (CD&V), Robby Diels (CD&V), Jan Biermans (CD&V), Hanne Baeyens (CD&V), Eric Lauwers (CD&V), Alois Peinen (Onafhankelijk) en Marleen Verbeek (CD&V).
9 onthoudingen: Jef Verrycken (Vlaams Belang), Jeroen Van de Water (N-VA), Tim Vanneste (N-VA), Jo Van de Water (N-VA), Kris Goossens (N-VA), Rita Thijs (Open VLD), Marc Stijnen (Groen), Valérie Van Laer

Enig artikel - Het reglement van 15 december 2015 inzake de belasting voor leegstand van gebouwen en woningen 2014-2019, zijnde de leegstandsheffing, wordt vanaf 25 januari 2017 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

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: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op 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 sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

In afwijking hiervan 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 1ste 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 hiervan 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 1ste lid;

7° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 DGPB;

8° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

9° 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. LEEGSTANDSHEFFING

Artikel 2 - Belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de leegstandsheffing, gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 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 1ste 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. 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.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

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

§1. Het bedrag van de belasting wordt forfaitair vastgesteld op:

- 1° 1.200 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 1.200 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 120 euro voor een kamer;
 - c) 600 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§2. Verhoging:

Indien het gebouw of de woning een 2de opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1° 1500 euro voor een leegstaand gebouw;

- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 1500 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 150 euro voor een kamer;
 - c) 750 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een 3de opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1° 1800 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 1800 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 180 euro voor een kamer;
 - c) 900 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een 4de opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1° 2100 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 2100 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 210 euro voor een kamer;
 - c) 1050 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een 5de opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1° 2400 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° voor een leegstaande woning:
 - a) 2400 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 240 euro voor een kamer;
 - c) 1200 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§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 5 - Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van 1 enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning;
- 2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft geniet een vrijstelling gedurende 2 jaar;
- 3° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
- 4° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
- 5° de belastingplichtige die maximaal 1 jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor één aanslagjaar;

§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 3 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 2 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 3 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° 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;

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

Artikel 6 - Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege 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 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 8 - Bezwaar tegen de aanslag

§1. 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 en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de 3de werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§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 en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 10

Onderhavig reglement treedt in voege op 25 januari 2017 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet.

Artikel 11

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Kasterlee, 26 januari 2017

De gemeentesecretaris


Tom De Munter

De voorzitter


Rob Guns