

UITTREKSEL NOTULEN GEMEENTERAAD

Provincie Vlaams-Brabant

Stad Scherpenheuvel-Zichem

Zitting van 15 december 2016

Vaststelling van het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen.

Aanwezig: Arlette Sannen: Voorzitter van de gemeenteraad;
Manu Claes: Burgemeester;
Lieve Renders, Nico Bergmans, Inne Pauwels, Kris Peetermans,
Marleen Van Meeuwen, Tony Vancauwenbergh, Marie Jeanne Hendrickx:
Schepenen;
Rob Jacquemyn, Marc Decat, Willy Cortens, Joris De Vriendt, Sara De Kock,
Alessia Claes, Geert Janssens, Ronald Schuyten, Hans Verboven,
Koen Vranken, Jan Boeckx, Paul Boschmans, Marc Van Torre, René Jacobs,
Ben Mattheus, Greta Van Meeuwen, Benny Vangelder: Raadsleden;
Liesbeth Verdeyen: Gemeentesecretaris

Afwezig:

Verontschuldigd: Peter Cras: Raadslid

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op artikel 170, § 4 van de Grondwet;

Gelet op artikel 42, § 3 van het Gemeentedecreet;

Gelet op het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna het decreet genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10.07.2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 02.04.1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;

Gelet op het reglement van de gemeenteraad van 19.12.2012 op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstaand;

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

Gelet op de financiële toestand van de stad;

Gelet op de bespreking;

Ja: Arlette Sannen, Manu Claes, Lieve Renders, Nico Bergmans, Inne Pauwels,
Kris Peetermans, Marleen Van Meeuwen, Tony Vancauwenbergh,
Marie Jeanne Hendrickx, Rob Jacquemyn, Marc Decat, Willy Cortens,
Joris De Vriendt, Sara De Kock, Alessia Claes, Geert Janssens,
Ronald Schuyten, Hans Verboven, Koen Vranken, Jan Boeckx, Paul Boschmans,
Marc Van Torre, René Jacobs, Ben Mattheus, Greta Van Meeuwen,
Benny Vangelder

Neen:

Onthouding:

Besluit:

Art. 1. Voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 wordt een jaarlijkse belasting geheven op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Art. 2. De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn van toepassing, 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.

- Art. 3. § 1. 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.
- § 2. Panden die op 01.01.2010 opgenomen waren in de gewestelijke leegstandsinventaris behouden hun anciënniteit en zullen aan een verhoogd tarief belast worden.
- Art. 4. § 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.
- Als de overdrager van het zakelijk recht nalaat deze kennisgeving te doen, wordt hij, in afwijking van § 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.
- Art. 5. De belasting wordt vastgesteld als volgt:
- § 1. Voor de eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden opname in het leegstandsregister:
- | | | |
|----|---|-------------------|
| 1. | voor een gebouw of eengezinswoning | € 1.300,00 |
| 2. | voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet | € 100,00 |
| 3. | voor elke andere woning, kamer of studentenkamer | € 400,00 |
- § 2. Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermeerderd met 100 %.
- De verschuldigde belasting bedraagt dan voor:
- 1ste termijn 100%
 - 2de termijn 200 %
 - 3de termijn 300 %
 - vanaf 4de termijn 400 %
- Art. 6. § 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:
1. de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning.
Deze vrijstelling geldt maximum 3 jaar volgend op de datum van de eigendomsakte.
 2. de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening of een instelling erkend door het Vlaams agentschap voor personen met een handicap verblijft of voor minstens één jaar werd opgenomen in een psychiatrische instelling.
Deze vrijstelling geldt maximum 3 jaar volgend op de datum van opname in de voorziening.
- De belastingplichtige kan een persoonsgebonden vrijstelling, zoals opgesomd in § 1. slechts éénmaal aanvragen en dit voor slechts één woning.
- De vrijstelling geldt enkel voor degene aan wie de vrijstelling werd toegekend.
- Voor de vrijstellingen onder punt 2 moet een bewijs van verblijf voorgelegd worden dat geleverd wordt door de voorziening of instelling waar de belastingplichtige verblijft.
- § 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. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een erkende ramp.
Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
4. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning.
Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning.
Een verlenging van 1 jaar is éénmaal mogelijk, mits indiening van een renovatiedossier zoals in punt 5 omschreven. De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren.
5. gerenoveerd wordt zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.
In dit geval moet er een renovatiedossier voorgelegd worden dat minstens de volgende elementen bevat:
 - a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
 - c. een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
 - d. een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken;
 - e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden.

De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren.

De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om 1 jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode.

Deze vrijstelling geldt per gebouw voor een periode van 1 jaar en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 1 jaar. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

- a. één of meer facturen van maximum 1 jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
 - b. in geval punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema.
6. gesloopt wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning.
Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 1 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning en kan per gebouw slechts 1 keer aangevraagd worden;
 7. wordt gehuurd en gerenoveerd door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 18, § 2 van de Vlaamse Wooncode.
 8. wordt gebruikt als noodwoning van het OCMW of van de gemeente.
 9. opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid of de gewestelijke inventaris van verwaarlozing en er hiervoor een gemeentelijke belasting betaald wordt door de zakelijk gerechtigde conform het gemeentelijk belastingreglement. Indien een gebouw of woning zich op beide inventarissen bevindt kan er geen vrijstelling toegekend worden als de anciënniteit op de gemeentelijke leegstandsinventaris hoger is dan die van de gewestelijke inventaris van verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

§ 3. Voor de bepalingen in § 1 en § 2 geldt dat de vrijstelling van heffing geen impact heeft op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: de anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal worden berekend op basis van de inventarisatiedatum.

§ 4. Vrijstellingen en schorsingen die door Wonen Vlaanderen werden toegestaan vervallen. De zakelijk gerechtigde kan een nieuwe vrijstelling aanvragen binnen het kader van dit reglement.

§ 5. Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in dit reglement worden toegepast.

- Art. 7. De aanvraag tot vrijstelling van heffing dient schriftelijk te gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan de gemeente overgaan tot het invorderen van de heffing. In dit stadium kan voor de voorbije termijn geen vrijstelling van heffing meer worden aangevraagd, maar kan er enkel nog bezwaar tegen de belasting worden ingediend.
- Art. 8. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.
- Art. 9. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Namens de gemeenteraad,

in opdracht:
de Gemeentesecretaris,
get. Liesbeth Verdeyen.

de Voorzitter van de gemeenteraad,
get. Arlette Sannen.

Voor eensluidend uittreksel,

in opdracht:
de Gemeentesecretaris,

de Burgemeester,

Liesbeth Verdeyen.

Manu Claes.