

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN WUUSTWEZEL

Zitting van 9 december 2013

Aanwezig	Wouters D. - Burgemeester - Voorzitter Breugelmans K., Mertens-Van Thillo M., Aernouts M., Vissers S., Van Looveren K. - Schepenen Van Gils M. - OCMW-voorzitter met raadgevende stem Van Hasselt W., Van Hooydonck E., Smeulders H., Goetstouwers M., De Lombaert E., Cools F., Van Putte K., Cools P., Geysen L., Gommers B., Van Hasselt E., Ceuppens L., Luyckx R., Holemans E., De Fruytier L., Brant Ch., Peiten V., Vorsselmans W. - Raadsleden Loos L. - Gemeentesecretaris
Verontschuldigd	Delen J. - Raadslid
Afwezig	

09.13 Belasting op leegstand.

De gemeenteraad,

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

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 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

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

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen 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;

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

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

Gelet op het voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

BESLUIT, met 21 stemmen voor (Wouters D., Breugelmans K., Mertens-Van Thillo M., Aernouts M., Vissers S., Van Looveren K., Smeulders H., Goetstouwers M., De Lombaert E., Cools F., Van Putte K., Cools P., Geysen L., Gommers B., Van Hasselt E., Ceuppens L., Luyckx R., Holemans E., De Fruytier L., Brant Ch., Peiten V.) en 3 stemmen onthouding (Van Hasselt W., Van Hooydonck E., Vorsselmans W.):

Art. 1.

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen 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 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.

Art. 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.

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 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.

Art. 3.

De belasting bedraagt:

- 1.200 euro voor een volledig gebouw of woonhuis;
- 100 euro voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode;
- 500 euro voor een appartement, studio of overige entiteit van een gebouw die zelfstandig gebruikt kunnen worden.

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- 1.800 euro voor een volledig gebouw of woonhuis;
- 150 euro voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode;
- 750 euro voor een appartement, studio of overige entiteit van een gebouw die zelfstandig gebruikt kunnen worden.

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- 2.400 euro voor een volledig gebouw of woonhuis;

- 200 euro voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode;
- 1.000 euro voor een appartement, studio of overige entiteit van een gebouw die zelfstandig gebruikt kunnen worden.

Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden of langer op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- 3.000 euro voor een volledig gebouw of woonhuis;
- 250 euro voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode;
- 1.250 euro voor een appartement, studio of overige entiteit van een gebouw die zelfstandig gebruikt kunnen worden.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Art. 4.

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning, gedurende de twee aanslagjaren die volgen op het jaar na opname in het leegstandsregister;

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, gedurende de drie aanslagjaren na het jaar dat de eigenaar in de ouderenvoorziening of in de psychiatrische instelling is ingeschreven. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning die volledig en uitsluitend gebruikt werd als hoofdverblijfplaats;

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op het jaar van opname in het leegstandsregister;

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 gemeente of het OCMW.

§ 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 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 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;

8° gerenoveerd wordt via niet-vergunningsplichtige werken en dat de geplande werkzaamheden van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan worden genomen. De vrijstelling geldt gedurende een termijn van drie jaar ingaande vanaf het voorleggen van een gedateerde en ondertekende renovatienota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- Een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de werken;
- Een volledige opsomming en korte beschrijving van alle werken;
- De aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
- Facturen van reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen tijdens de belastbare periode;
- Een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd zijn.

9° 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;

10° 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.

De vrijstellingen onder 7 en 8 kunnen nooit cumulatief of na elkaar en slechts eenmalig toegepast worden door dezelfde houder van het zakelijk recht voor eenzelfde woning of gebouw.

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

Art. 5. De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 6. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 7. 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. 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.

Art. 8. 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.

Art. 9. Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

NAMENS DE RAAD:

De gemeentesecretaris i.o.,
get. L. Loos

Voor eensluidend uittreksel:
Wuustwezel, 13 december 2013.

De voorzitter,
get. D. Wouters

De gemeentesecretaris i.o.,

De voorzitter,



