

Gemeentebestuur 8750 Wingene

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van 21-december-2009

Aanwezig: H. Verkest, Burgemeester-Voorzitter
W. Yde, H. Kerckhove, D. Cannoot, W. Vermeersch, A. Mesure,
Schepenen
J. Verhoye, Schepen - OCMW-voorzitter
M. Vanoverschelde, L. Huys, K. Delodder, T. Verbeke, D. Persyn,
C. Dewit, E. Lanckriet, A. Vermeersch, F. Allaert,
R. Vanden Berghe, M. Devisscher, J. Danneels, M. Verfaillie,
J. Vanhove, S. Quintyn, Y. De Moor, C. Vandewiele, Raadsleden
C. De Meulemeester, Gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Raadslid Annie Vermeersch

17. Vaststellen belastingsverordening op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als leegstaand of onafgewerkt

Met 22 stemmen voor, GEEN stemmen tegen en GEEN onthoudingen

De gemeenteraad,
in openbare vergadering,

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;

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna Kamerdecreet genoemd;

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

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

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;

Op voorstel van het College;

BESLUIT:

Artikel 1: Algemene bepalingen

1.1. Definities:

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. **Administratie:** de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de inventaris bedoeld in art.3.1 §1.
2. **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 7. en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
3. **Inventarisatiedatum:** de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen.
4. **Leegstaand gebouw:** een gebouw dat voor meer dan de helft van de totale oppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de 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, melding in de zin van artikel 94 van het decreet ruimtelijke ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. 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 of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.
5. **Leegstaande woning:** een woning die gedurende 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie, hetzij elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.
6. **Onafgewerkte woning of gebouw:** een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat en die niet winddicht is binnen de drie jaar na de aanvang van de werken.
7. **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
8. **Woonhuis:** elke bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden.

1.2. belastbare grondslag.

§1. Conform artikel 3.2.17 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid d.d. 27.03.2009 is de gemeente gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister. Voorliggende reglementering wijkt af van de bepalingen in artikelen 3.2.20 3.2.21 van genoemd decreet. Derhalve zijn deze artikelen niet van toepassing.

§2. Er wordt voor de aanslagjaren 2010 tot en met 2013 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§3. 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 gemeentelijke 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 de nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2: Belastingplichtige

§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 bevestigd.

Artikel 3: Inventaris.

3.1. Inventaris

§1. De administratie maakt een gemeentelijke inventaris van leegstaande of onafgewerkte gebouwen en/of woningen;

§2. Een woning of gebouw die al voorkomt op de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen kan niet worden opgenomen op een lijst bedoeld onder 3.1. §1

3.2. Inventarisatiedatum

De inventarisatie van de leegstaande of onafgewerkte woningen en/of gebouwen gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand of onafgewerktheid.

3.3. Wijze van inventarisatie van leegstaande en onafgewerkte woningen en gebouwen.

§1. Het vermoeden van leegstand of onafgewerktheid van de leegstaande woningen en/of gebouwen kan mede gebeuren op basis van:

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister
- De onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bvb. door een geblokkeerde toegang.
- Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf
- Het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop'
- Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen

- Het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten.
- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992
- Verklaringen van omwonenden, postbode, wijkagent,...
- ... enz.

Alle elementen die de leegstand of onafgewerktheid staven worden opgenomen in het verslag tot vaststelling van de leegstand en onafgewerktheid bijgevoegd als bijlage bij de administratieve akte vermeld onder §2 van dit artikel.

§2. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen, aan de hand van het verslag vermeld in §1. Van dit artikel. Onverminderd de toepassing van artikel 89bis van het wetboek van strafvordering, hebben de genoemde ambtenaren van de administratie toegang tot de gebouwen en/of woningen om alle voor de gemeentelijke inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten wanneer het vermoeden bestaat dat een gebouw en/of woning leegstaand is.

§3. De houder van het zakelijk recht wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van de opname op de lijst van leegstaande of onafgewerkte gebouwen en/of woningen middels een administratieve akte.

3.4. Betwistingen inventarisatie leegstand en onafgewerktheid.

§1. De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling van leegstand of onafgewerktheid binnen één maand na het ontvangen van de administratieve akte van leegstand of onafgewerktheid bij de administratie via aangetekende brief betwisten en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw en/of de woning effectief gebruikt wordt.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener;
- 2° de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- 3° een of meer bewijsstukken die de vaststelling van leegstand betwisten.

§2. De administratie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift. De administratie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- 1° Het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen in art. 3.4.§1;
- 2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde die houder is van de volle eigendom; het recht van opstal of van erfpacht; het vruchtgebruik of hun vertegenwoordigers;
- 3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de administratie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat mee aan de indiener met vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor de directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§4. Wanneer de vaststelling niet werd betwist, of het beroepschrift onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw en/of de woning op in de gemeentelijke inventaris op de datum van de administratieve akte.

3.5. Schrapping uit de inventaris.

§1. Woningen en gebouwen die voorkomen op de lijst van leegstaande of onafgewerkte woningen of gebouwen worden geschrapt na beëindiging van de onafgewerktheid of na zes maanden ononderbroken bewoning, te rekenen van datum van bewoning of ingebruikname.

De schrapping vindt plaats op datum van:

- Effectieve bewoning van de woning
- Na in gebruik name van het gebouw
- Na een functiewijziging van het gebouw
- Of na beëindiging van de onafgewerktheid

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie op de wijze vermeld in artikel 3.4., §1.

Artikel 4: Berekening van de belasting.

Op datum van de inventarisatie is er geen belasting verschuldigd. De eerste heffing is verschuldigd vanaf de eerste verjaardag van de inventarisatiedatum. Behoudens eventuele vrijstelling zou volgende heffingen van toepassing:

- Eerste verjaardag van de inventarisatiedatum: € 1.500
- Tweede verjaardag van de inventarisatiedatum: € 2.250
- Derde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 3.000
- Alle verjaardagen volgend op de derde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 3000

Artikel 5: Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolg een gerechtelijke beslissing;

3° 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.

§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 dorpszicht 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° 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.

Artikel 6: Inkohiering

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

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

Artikel 7: Bezwaar tegen de belasting

§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 kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

§2. 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 8

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus vastgesteld in zitting van 21-december-2009

Namens de gemeenteraad,

De secretaris,

Get. Chris De Meulemeester

De burgemeester-voorzitter,

Get. Hendrik Verkest

Voor eensluidend afschrift,

De secretaris,

Chris De Meulemeester

De burgemeester,

Hendrik Verkest