

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Provincie

ZITTING VAN 10 APRIL 2017

ANTWERPEN

Aanwezig:

Geert Daems: burgemeester-voorzitter

Arrondissement

Elien Bergmans, Rist Heylen, Hilde Van Looy, Joost Verhaegen: schepenen

TURNHOUT

Rigo Huyskens, Jos Voet, Gust Van den Bruel, Gunther Vleugels, Stef

Mattheus, Elias De Wever, Saskia Luyten, Kurt Albert, Sofie Van Lommel,

Geert Vermunicht, Luc Van den Vonder, Bart Ceulemans, Kurt Winkelmans,

Dorien Van Opstal, Koen Van Hoogten: raadsleden

GEMEENTE

Walter Van de Moer: vertrouwenspersoon

2235 Hulshout

Liesbeth Mariën: waarnemend secretaris

Verontschuldigd:

Anja Leflot: schepen/ocmw voorzitter

Frank Ponsaert: raadslid

Rob Goris: secretaris

BESLISSING: Financiën. Goedkeuring belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019.

Voorgeschiedenis

- 11 december 2014: Gemeenteraadsbeslissing omtrent de belasting op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2015 tot en met 2019.

Feiten en context

- Met het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werden de decretale bepalingen i.v.m. de opmaak en het beheer van het gemeentelijk leegstandregister van gebouwen en woningen in het Decreet Grond- en Pandenbeleid (hierna DGPB) gewijzigd.
- De gemeente kan een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden op grond van het gewijzigde artikel 2.2.6 van het DGPB.
- De gemeente heeft op grond van de besluiten van 21 september 2007 en 8 juli 2016 de verplichting om een leegstandsregister bij te houden, aangezien zij aangesloten is bij een intergemeentelijk samenwerkingsverband ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (Kempens Woonplatform).
- Artikel 2.2.6 van het DGPB bepaalt het decretale kader voor het leegstandregister. Een gemeentelijk reglement kan de nadere materiële en procedurele regelen bepalen.
- Een gemeentelijk reglement kan de functies omschrijven die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen. De gemeente heeft die niet omschreven in onderhavig reglement. Dit heeft tot gevolg dat om de kwalificatie als 'leegstaand' te verhinderen, een woning in principe dient aangewend te worden in overeenstemming met de woonfunctie.
- De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Bovenvermeld decreet van 14 oktober 2016 heft eveneens de decretale bepalingen i.v.m. de gemeentelijke leegstandsheffing in het DGPB op. De gemeente kan nog steeds een leegstandsheffing innen op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie. Naar aanleiding van voormeld wijzigingsdecreet komt het wel gepast voor het bestaande belastingreglement van 11 december 2014 te updaten.
- Bovenvermeld rekening houdend met de financiële toestand van de gemeente.

Juridische gronden

- 17 februari 1994 en latere wijzigingen: De Grondwet, inzonderheid artikel 170, §4.
- 15 juli 1997 en latere wijzigingen: Decreet houdende de Vlaamse Wooncode.
- 15 juli 2005 en latere wijzigingen: Gemeentedecreet:
 - artikel 42 dat stipuleert dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen, waaronder de gemeentelijke belasting- en retributiereglementen, vaststelt.

- artikel 43 §2 15° bepalende dat de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan, niet delegerbaar is naar het college van burgemeester en schepenen.
- artikel 186 dat stipuleert op welke wijze het reglement bekend gemaakt dient te worden.
- 21 september 2007 en latere wijzigingen: Besluit Vlaamse Regering houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, inzonderheid het vroegere artikel 6, §1 en §6,
- 30 mei 2008 en latere wijzigingen: Decreet betreffende de vestiging, de invorderingen en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, bepaalt dat de vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in dit decreet.
- 27 maart 2009 en latere wijzigingen: Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, inzonderheid artikel 2.2.6.
- 8 juli 2016: Besluit Vlaamse Regering houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, inzonderheid artikel 6 en 23.
- 14 oktober 2016: Decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, inzonderheid artikel 46 t.e.m. 49 en 52.

Argumentatie

De gemeente acht het wenselijk dat woningen en gebouwen in de gemeente optimaal benut worden en wenst langdurige leegstand van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden. Het leegstandsreglement vormt een nuttig monitoringsinstrument ten einde de langdurige leegstand van gebouwen en woningen in kaart te brengen. De gemeentelijke administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van de indicaties die in dit reglement vastgelegd zijn. De vrijstellingen in het reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

BESLUIT: 11 stemmen voor: Geert Daems, Elien Bergmans, Rist Heylen, Hilde Van Looy, Joost Verhaegen, Rigo Huyskens, Jos Voet, Gunther Vleugels, Elias De Wever, Saskia Luyten en Geert Vermunicht
 0 stemmen tegen
 9 onthoudingen: Gust Van den Bruel, Stef Mattheus, Kurt Albert, Sofie Van Lommel, Luc Van den Vonder, Bart Ceulemans, Kurt Winkelmans, Dorien Van Opstal en Koen Van Hoogten

Artikel 1:

De gemeenteraad beslist de gemeenteraadsbeslissing van 11 december 2014 houdende vaststelling van het reglement belasting op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2015 tot en met 2019 op te heffen en te vervangen door hetgeen volgt:

"Belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019.

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° *Administratie: de personeelsleden van de gemeente die door het college van burgemeester en schepenen belast worden met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister en opsporing van leegstaande panden.*
- 2° *Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:*
 - a) *een aangetekend schrijven.*
 - b) *een afgifte tegen ontvangstbewijs.*
- 3° *Eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.*
- 4° *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.*
- 5° *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.*

6° *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.

7° *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 die 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.

8° *Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 DGPB.*

9° *Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*

10° *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.HET GEMEENTELIJK LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 2: Wijze van inventarisatie

§1. *De administratie maakt een leegstandsregister van leegstaande woningen en gebouwen.*

§ 2. *De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of woning aan de hand van volgende indicaties:*

1° *het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf.*

2° *het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop".*

3° *de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bv. door een geblokkeerde of een verzegelde toegang.*

4° *de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992.*

5° *het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen.*

6° *een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of de functie van het gebouw kan worden uitgesloten.*

7° *getuigenissen.*

8° *de vaststellingen ter plaatse door de onderzoeker van de gemeente Hulshout op basis van het technisch verslag leegstand.*

§ 3. *Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden.*

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand.

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit.

De administratie stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Deze kennisgeving omvat zowel de administratieve akte als het beschrijvende verslag.

Artikel 3: Verhouding tot andere inventarissen

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.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 4: Beroepsprocedure en schrapping

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de administratieve akte met de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

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 aantonen dat het gebouw of de woning niet leegstaand is, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§2. Het college 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 van artikel 4, §1.

2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde.

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

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

§3. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.2.6, § 7, DGPB. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§4. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandsregister.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand in de administratieve akte.

Artikel 5: Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 4°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1, 5°. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de voormelde functie.

§2. Een gebouw of woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat het gebouw of de woning gesloopt werd of dat de hoofdfunctie van een gebouw of woning gewijzigd werd op grond van een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag waarop het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd, of de eerste dag waarop door de administratie kan worden vastgesteld dat het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.2.6, § 7, DGPB. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4. De administratie kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het leegstandsregister schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schrapping, vermeld in artikel 5, §1 of §2, voldaan is.

Artikel 6: Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping, of ingaand op de datum van kennisgeving van de weigering van het verzoek tot schrapping, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

§2. Het college onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.2.6, § 7, DGPB. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§3. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping.

Indien de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen.

3. LEEGSTANDSHEFFING

Artikel 7: Belastbare grondslag

§ 1. Voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de leegstandsheffing, gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 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 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 8: 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.

§ 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 het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per beveiligde zending 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.

Artikel 9: Berekening van de leegstandsheffing

§ 1. Het tarief van de belasting bedraagt € 5 per vierkante meter grondoppervlakte van de woning of het gebouw, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen.

§ 2. De belastbare oppervlakte wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve vierkante meter worden weggelaten. De gedeelten gelijk aan of boven een halve vierkante meter worden aangerekend als volle vierkante meter. Voor de berekening van de verschuldigde belasting worden een kelder ingericht met woonvertrekken en een ingerichte zolder als bouwlaag aanzien.

§ 3. 1° De belasting bedraagt minimum:

- € 990,00 voor een leegstaand gebouw.
- voor een leegstaande woning:
 - a) € 990,00 voor een eengezinswoning.
 - b) € 75,00 voor een kamer.
 - c) € 300,00 voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b)

2° De bedragen, vermeld in het eerste lid, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2009. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

§ 4. Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- Indien $\text{tarief} \times \text{grondoppervlakte gebouw/woning} \times \text{aantal bouwlagen} < \text{minimumbelasting}$:
 $\text{minimumbelasting} \times 2ABJ$.
- Indien $\text{tarief} \times \text{grondoppervlakte gebouw/woning} \times \text{aantal bouwlagen} > \text{minimumbelasting}$:
 $\text{€ } 5,00 \times \text{grondoppervlakte gebouw/woning} \times \text{aantal bouwlagen} \times 2ABJ$.

waarbij ABJ = aantal reeds belaste jaren en maximum gelijk aan 4.

§ 5. Vanaf de tweede aanslag ten laste van eenzelfde eigenaar verhoogt de aanslagvoet van de belasting per gevestigde aanslag met 15%.

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

Artikel 10: Vrijstellingen

Van leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

§ 1. Vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht.

1° Er wordt een vrijstelling van de heffing verleend gedurende een periode van 1 jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht en dit aan de belastingplichtige die minder dan 1 jaar houder is van het zakelijk recht van de woning en/of gebouw.

2° Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.

§ 2. Vrijstelling wegens het indienen van een volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

1° Er wordt een vrijstelling van heffing verleend van zodra de belastingplichtige een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door een ambtenaar van de bouwdienst voorlegt.

2° De vrijstelling eindigt op het moment dat er een beslissing is omtrent de aanvraag.

3° Indien de vergunning niet wordt verleend, vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijk recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 6.

4° Indien de vergunning wordt verleend, kan de belastingplichtige aansluitend de vrijstelling zoals beschreven in artikel 7 § 4 aanvragen.

5° Er kan maar twee keer beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde belastingplichtige voor eenzelfde woning of gebouw.

§ 3. Vrijstelling voor niet-vergunningsplichtige renovatiewerken

1° Er wordt in een periode van 10 jaar vanaf de inventarisatiedatum aan de belastingplichtige éénmaal een vrijstelling van maximaal 3 jaar gegeven voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt.

2° De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van een gedetailleerd renovatieschema.

Het gedetailleerde renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:

- 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.
- een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd worden.

De vrijstelling geldt voor het jaar van het indienen van het renovatieschema en de twee daaropvolgende aanslagjaren.

Het renovatieschema dient samen met de aangifte te worden ingediend. De belastingplichtigen worden er schriftelijk van verwittigd of het renovatieschema volledig is bevonden en de vrijstelling toegekend wordt.

§ 4. Vrijstelling voor vergunningsplichtige renovatiewerken

1° Er wordt in een periode van tien jaar vanaf de inventarisatiedatum aan de belastingplichtige éénmaal een vrijstelling van maximaal 3 jaar gegeven voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt.

2° De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van een stedenbouwkundige vergunning van maximaal 3 jaar oud. De stedenbouwkundige vergunning moet aangevuld worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt.

3° De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

4° De eerste schijf gaat in:

- in het jaar van opname: op de datum van inventarisatie.
- in de daarop volgende jaren: op de eerstvolgende inventarisatiedatum na de datum van ontvangst op de administratie van de stedenbouwkundige vergunning en het gedetailleerd tijdschema.

5° De aanvraag van de tweede en de derde schijf moet gebeuren via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan de administratie. In deze gemotiveerde vraag wordt onder andere een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen. Deze stand van zaken wordt onder andere aangetoond aan de hand van foto's.

6° De aanvraag van de tweede schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de eerste schijf verstrijkt. Om voor de tweede schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken gestart zijn. De toekenning van de tweede schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken nog niet zijn gestart, dan wordt de tweede schijf geweigerd.

7° De aanvraag van de derde schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de tweede schijf verstrijkt. Om voor een derde schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de derde schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of in het gedetailleerd tijdschema, dan wordt de toekenning van de derde schijf geweigerd.

8° Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede of derde schijf automatisch geweigerd.

§ 5. Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen getroffen door een ramp.

Er wordt een vrijstelling verleend aan houders van het zakelijk recht van woningen en/of gebouwen die vernield of beschadigd werden ten gevolge van een plotse ramp gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

§ 6. Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen die het onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure.

1° Er wordt een vrijstelling verleend voor woningen en/of gebouwen waarvan onmogelijk daadwerkelijk gebruik kan worden gemaakt omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijk onderzoek naar schade veroorzaakt door derden gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

2° Deze vrijstelling moet jaarlijks opnieuw worden aangevraagd. Bij deze aanvraag moeten stukken zijn gevoegd op basis waarvan de stand van zaken van het strafrechtelijk onderzoek of de gerechtelijke procedure kan worden afgeleid.

§ 7. Uitsluitend de in het reglement opgesomde vrijstellingen worden toegepast.

Artikel 11: Aanvraag vrijstelling

§ 1. Een vrijstelling van de heffing kan worden aangevraagd door middel van een daartoe bestemd aanvraagformulier.

Artikel 12: Inkohiering

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

Artikel 13: Betaling van de belasting en regeling van geschillen

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

§ 2. 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.

§ 3. 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.

4. SLOTBEPALINGEN

Artikel 14:

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 9bis 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 15:

De gemeenteraadsbeslissing van 11 december 2014 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2017 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement. De panden die op heden reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen in het leegstandsregister."

Artikel 2:

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

Bij verordening
de waarnemend secretaris
(get.)
Liesbeth Mariën

Namens de gemeenteraad
de burgemeester-voorzitter
(get.)
Geert Daems

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Bij verordening
de waarnemend secretaris

de voorzitter gemeenteraad

Liesbeth Mariën



Geert Daems

Technisch verslag van het onderzoek van de leegstand van een woning of gebouw

Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer :

Datum van het onderzoek :

Naam onderzoeker : Sonja Devos

Adres dienst Financiën : Prof. Dr. Vital Celenplein 2, 2235 Hulshout

Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)

Adres :

Kadastrale ligging :

Algemene beschrijving van het gebouw :

Administratieve vaststellingen

- er is geen inschrijving in het bevolkingsregister sinds
- er is een attest dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar is afgesloten
- er is een attest dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar is afgesloten
- er is een aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit

Materiële vaststellingen ter plaatse gedaan

- woning wordt feitelijk bewoond, zonder inschrijving
- vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving
- vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt volgens de bestemming
- vermoeden dat van het gebouw meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt benut
- van het gebouw wordt enkel de etalage gebruikt
- geen toegang mogelijk, omschrijf :
- toegang verzegeld
- raamopeningen dichtgemaakt (dichtgetimmerd of -gemetseld) of gesupprimeerd
- winddichtheid van het pand is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden)
- waterdichtheid van het pand is niet gegarandeerd, zeer zware infiltraties via dak/gevel(s), omschrijf :
- ernstige inpandige vernielingen : woning deels vernield of gesloopt, omschrijf :
- affichering : te KOOP
- affichering : te HUUR
- geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakte, dicht geschilderde,...)
- langdurig neergelaten rolluiken
- ernstig vervuild of glas - en/of buitenschrijnwerk
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- pand is helemaal / gedeeltelijk niet bemeubeld
- andere :

Getuigenverklaringen

-
-
-

Een afschrift van deze administratieve akte is bij aangetekend schrijven verzonden naar:

Handtekening van de ambtenaar

Datum technisch verslag