

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Provincie

ZITTING VAN 11 DECEMBER 2014

ANTWERPEN

Aanwezig:

Geert Daems: burgemeester-voorzitter

Arrondissement

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

TURNHOUT

Anja Leflot: schepenen/ocmw voorzitter

GEMEENTE

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

2235 Hulshout

Mattheus, Elias De Wever, Saskia Luyten, Kurt Albert, Jean-Paul Thys, Sofie

Van Lommel, Luc Van den Vonder, Bart Ceulemans, Kurt Winkelmans,

Frank Ponsaert, Geert Vermunicht: raadsleden

Jef Van Hoof: vertrouwenspersoon

Rob Goris: secretaris

Verontschuldigd:

Nancy Anthone: raadslid

BESLISSING: Financiën. Belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen - aanslagjaren 2015 tot en met 2019.

Voorgeschiedenis

- 17 december 2013: Gemeenteraadsbeslissing betreffende de belasting op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019.

Feiten en context

- De gemeente dient een register van leegstaande gebouwen en woningen bij te houden.
- Ten minste een equivalent van de inkomsten uit deze belasting bestemd zullen worden voor de operationalisering van het gemeentelijk woonbeleid.
- Rekening houdend met de financiële toestand van de gemeente.

Juridische gronden

- 22 december 1995 en latere wijzigingen: Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
- 15 juli 1997 en latere wijzigingen: Vlaamse Wooncode.
- 26 maart 2004 en latere wijzigingen: Decreet openbaarheid van bestuur.
- 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° dat bepaalt 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.
- 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 grond- en pandenbeleid, hierna DGPB genoemd.
- 15 mei 2009 en latere wijzigingen: Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna VCRO genoemd.
- 10 juli 2009: Besluit Vlaamse Regering houdende nadere regels 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, hierna Besluit Leegstandsregister genoemd.

Argumentatie

- Er is een noodzaak om langdurige leegstand en van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden.
- De gemeentelijke administratie dient de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van bepaalde indicaties te beoordelen. Deze indicaties dienen vastgelegd te worden in een reglement.

BESLUIT: 19 stemmen voor: Geert Daems, Elien Bergmans, Rist Heylen, Hilde Van Looy, Joost Verhaegen, Rigo Huyskens, Jos Voet, Gust Van den Bruel, Gunther Vleugels, Stef Mattheus, Elias De Wever, Saskia Luyten, Kurt Albert, Jean-Paul Thys, Sofie Van Lommel, Luc Van den Vonder, Bart Ceulemans, Frank Ponsaert en Geert Vermunicht
0 stemmen tegen
1 onthouding: Kurt Winkelmans

Enig artikel:

De gemeenteraad beslist de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2013 houdende vaststelling van het reglement belasting op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 op te heffen en te vervangen door hetgeen volgt:

Reglement belasting op de leegstand van gebouwen en woningen

1.ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. - Definities

§ 1. De definities van (leegstaand) gebouw, (leegstaande) woning en eengezinswoning worden overgenomen uit artikel 1.2 van het DGPB.

§ 2. De overige definities van artikel 1.2 van het DGPB en van artikel 1 van het Besluit Leegstandsregister zijn eveneens van toepassing op dit reglement.

2.HET GEMEENTELIJK LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 2. – Wijze van inventarisatie

§ 1. 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.

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 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.

§2. 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.

Artikel 3. – Beroepsprocedure en schrapping

§1. Tegen de beslissing tot opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister kan de zakelijk gerechtigde binnen 30 dagen na betekening van de administratieve akte beroep indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 2.2.7 van het DGPB en de bepalingen van hoofdstuk 3 van het Besluit Leegstandsregister.

§2. Een gebouw of woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt overeenkomstig artikel 2.2.8 van het DGPB en de bepalingen van hoofdstuk 4 van het Besluit Leegstandsregister.

§3. Tegen de beslissing omtrent het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister kan beroep ingesteld worden overeenkomstig artikel 2.2.8. van het DGPB en de bepalingen van hoofdstuk 3 van het Besluit Leegstandsregister.

3.LEEGSTANDSHEFFING

Artikel 4. – Belastbare grondslag

§ 1. Voor de aanslagjaren 2015 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.

Artikel 5. – 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 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.

Artikel 6. – 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 de halve vierkante meter worden weggelaten, de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle 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 tarief x grondoppervlakte gebouw/woning x aantal bouwlagen < minimumbelasting: minimumbelasting x 2ABJ
- Indien tarief x grondoppervlakte gebouw/woning x aantal bouwlagen > minimumbelasting: € 5,00 x grondoppervlakte gebouw/woning x aantal bouwlagen x 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 7. – 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 8. – Aanvraag vrijstelling

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

Artikel 9. – Inkohiering

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

Artikel 10. – 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 vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen terzake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen, zoals herhaaldelijk gewijzigd.

§ 3. 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.

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2015 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet.

Bij verordening
de secretaris
(get.)
Rob Goris

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

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Bij verordening
de secretaris

de voorzitter gemeenteraad

Rob Goris



Geert Daems

