



Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad dd. 28 april 2010.

Aanwezig : dhr. Rik Daelman, burgemeester-voorzitter, dhr. Joseph Maes, mevr. Agnes Dierick, dhrn. Walter T'Kint, mevr. Dominique Roelandt, dhr. Ludovicus Lenaerts en dhr. Michel Du Tré (met raadgevende stem), schepenen.

De heren en dames Guido De Grave, Maritta D'hooge, Paul Heyvaert, Johan Waelkens, Jurgen Bauwens, Elke De Schryver, Stefaan Thierens, Geoffrey De Bock, Caroline De Maere, Danny Vandeloock, Annick Scholliers, Cecile Van Havermaet, Renaat Decorte, Kelly Van Nieuland, André De Maere, raadsleden.
Mevr. Anne De Schrijver, gemeentesecretaris.

Openbare Zitting

Dagorde : Gemeentefinanciën : vaststelling belastingreglement op de leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden

De Raad,

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

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 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 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;

Gelet op het programmadecreet 2010 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 december 2009;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 28 november 2006 houdende aanpassing en verlenging van het belastingreglement op tweede verblijven;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van heden houdende vaststelling gemeentelijk reglement inzake leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden

Overwegende dat het decreet grond- en pandenbeleid de gemeenten verplicht een leegstandsinventaris op te maken;

Overwegende dat het decreet grond- en pandenbeleid de gemeenten de mogelijkheid biedt een leegstandsbelasting te innen;

Overwegende dat het gemeentebestuur tot en met het aanslagjaar 2009, 60 procentiemen heeft geheven op de gewestheffing inzake leegstand en verkrotting van gebouwen en 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,

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen

Besluit:

Art. 1 : Algemene bepalingen

Er wordt voor de aanslagjaren 2010 tot en met 2013 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, kamers, gebouwen en overige woongelegenheden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister te rekenen vanaf datum van eerste registratie.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid en het gemeentelijk reglement inzake leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden.

Art. 2 : Definities

1^e De definities uit het gemeentelijk reglement inzake leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden zijn van toepassing voor dit reglement.

2^e De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

3^e Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

4^e Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

5^e Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en die het onroerend goed dermate beschadigd dat het gebruik onmogelijk is. Voorbeelden zijn ernstige brand, gasontploffing, overstroming, hevige storm,...

6^e Een renovatienota is een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het College van Burgemeester en Schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens volgende elementen zijn opgenomen :

- een overzicht van de voorgenomen werken
- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 24 maanden de woning bewoonbaar wordt gemaakt
- bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- indien van toepassing het akkoord van de mede-eigenaars

7^e Een sociale woonorganisatie is een organisatie, vermeld in artikel 2 § 1, eerste lid, 26^o van de Vlaamse Wooncode; een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie.

Art. 3 :

§ 1. De belasting voor een leegstaande woning, kamer, overige woongelegenheid of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning, kamer, overige woongelegenheid of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden vanaf de initiële inventarisdatum is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 2. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning, kamer of overige woongelegenheid 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. 4 : Belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning, kamer of overige woongelegenheid 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 het overgedragen goed

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. 5 : Berekening van de belasting

§ 1. Het tarief van de belasting bedraagt 6,50 € per vierkante meter grondoppervlakte van de woning of het gebouw, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen.

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

§ 2. De minimumaanslag bedraagt:

1300,00 € voor een volledig gebouw of woonhuis

100,00 € voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet

650,00 € voor elk overig gebouw of woning

§ 3. 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. 6 : Vrijstellingen

§ 1. Aanvraag vrijstelling

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting moet hiervoor zelf schriftelijk de nodige bewijsstukken indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen.

§ 2. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning De vrijstelling geldt voor een periode van maximum drie jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister.

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. De vrijstelling geldt voor een periode van maximum drie jaar volgend op de datum van opname van de belastingplichtige. De vrijstelling geldt uitsluitend voor de woning, kamer of andere woongelegenheden die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in de erkende ouderenvoorziening, de psychiatrische instelling of het ziekenhuis;

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode van maximum drie jaar volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing.

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. Deze vrijstelling geldt niet indien het zakelijk recht werd verkregen ingevolge :

overdracht aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;

overdracht ingevolge fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

overdracht aan bloed-en/of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament

5° de belastingplichtige, houder van het zakelijk recht, die behoort tot één van volgende categorieën :

sociale huisvestingsmaatschappijen erkend door de VMSW

andere sociale woonorganisaties

autonome gemeentebedrijven

de gemeente of het OCMW van Waasmunster of een intergemeentelijke samenwerkingsverband waarin de gemeente Waasmunster participeert

voor zover het panden betreft die voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving.

§ 3. 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° 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;

5° 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;

6° gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen worden uitgevoerd. De renovatiewerken moeten betrekking hebben op de woonfunctie van het desbetreffende gebouw of woning.

Deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of gedurende een termijn van 2 jaar volgend op de goedkeuring van de renovatienota. Deze vrijstelling kan slechts één keer worden verleend per woning of gebouw;

7° 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;

8° 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.

§4. In het verleden toegestane schorsingen door Wonen Vlaanderen worden omgezet in een vrijstelling voor de termijn van de schorsing toegestaan door Wonen Vlaanderen

Art. 7 :

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

Art. 8 :

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

Art. 9 :

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, 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.

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden dient dit uitdrukkelijk in zijn bezwaarschrift te vragen.

Art. 10 :

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. 11 :

Verwijl- en moratoriumintresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals inzake de rijksbelastingen op de inkomsten.

Art. 12 :

In het kader van het algemeen administratief toezicht zal een afschrift van dit besluit worden overgemaakt aan de heer Gouverneur en zal een beknopte omschrijving van dit besluit worden opgenomen in de meldingslijst aan de heer Gouverneur.

Een afschrift van dit besluit wordt eveneens overgemaakt aan Wonen Vlaanderen, Gebroeders Van Eyckstraat 4-6 te 9000 Gent.

Aldus vastgesteld in zitting op datum als ten hoofde vermeld.

In opdracht :

De Gemeentesecretaris,
get.A. De Schrijver.

De Burgemeester - Voorzitter,
get.R. Daelman.

Voor éénsluitend verklaard afschrift :

In opdracht :

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Anne De Schrijver.



Rik Daelman.