

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van: 24/02/2011

Aanwezig: Veronique Mertens: raadslid-voorzitter
Alain Yzermans: burgemeester
Khalid Assecour, Peter Timmermans, Patrick Pollers, Myriam Bellio, Mustafa Aytar, Antonio Ventura: schepenen
Jules D'Oultremont, Maurice Vanoevelen, Leopold Kelchtermans, Roger Vanotterdijk, Els Tiri, Germaine Timmers-Driesen, Guy Lucas, Olga Van de Vloed, Walter Sacchini, Bert Cuppens, Ria Vrijssen, Luciana Costa, Caroline Goddeeris, Göksal Kanli, Ludo Diliën, Nathalie Tielens, Arnd Van Vlierden, Carine Achten, Veerle Lijnen: raadsleden
Wim Haest: secretaris

Verontschuldigd: John Vrancken, Eefje Van Wortswinkel: raadsleden

Openbare zitting

Financiën: aanpassing reglement betreffende de gemeentebelasting op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

Gelet op het budget 2011, de beleidsnota 2011 en het financieel meerjarenplan 2011-2015, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2010;

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 de wet van 15 maart 1999 betreffende de beslechting van fiscale geschillen;

Gelet op de wet van 23 maart 1999 betreffende de rechterlijke inrichting in fiscale zaken;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 12 april 1999 tot bepaling van de procedure voor de gouverneur of voor het college van burgemeester en schepenen inzake bezwaarschriften tegen een provincie- of gemeentebelasting;

Gelet op de wet van 5 december 2001 tot wijziging van artikel 298 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen: De ambtenaren moeten een aangetekende herinneringsbrief sturen ten minste één maand voordat de gerechtsdeurwaarder een bevel tot betaling opstelt. De kosten voor het aangetekend verzenden zijn ten laste van de belastingschuldige;

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

Gelet op het Besluit Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het Besluit Vlaamse Regering 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 dat op basis van art. 2.2.6-2.2.9 van het Decreet grond- en pandenbeleid de gemeenten verplicht zijn een inventaris van leegstand op te maken;

Overwegende dat de gemeente jaarlijks voor 30 april, via de applicatie (geoloket) die het departement RWO daarvoor ter beschikking stelt, de inventaris digitaal moet overmaken aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen;

dat dit in 2010 diende te gebeuren voor 31 augustus 2010, via voornoemde applicatie (geoloket).

Gelet op het schema procedure opname leegstandsregister;

Gelet op het voorbeeld van een beschrijvend verslag van het onderzoek naar leegstand van woningen/gebouwen;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 26 augustus 2010;

Gelet op de beslissing van het schepencollege van 14 februari 2011;

Gelet op de toelichting door burgemeester- voorzitter Alain Yzermans;

Gelet op de tussenkomsten van raadslid Ludo Diliën, onafhankelijk raadslid Olga Van de Vloed, onafhankelijk raadslid Jules D'Oultremont, raadslid Roger Vanotterdijk en de antwoorden door burgemeester Alain Yzermans, schepenen Peter Timmermans, schepenen Mustafa Aytar, schepenen Patrick Pollers en schepenen Antonio Ventura

Besluit de raad met 20 stemmen voor (coalitie, fractie VI.Belang en onafhankelijk raadsleden Olga Van de Vloed en Jules D'Oultremont) en 7 onthoudingen (fractie CD&V):

Het gewijzigde reglement als volgt vast te stellen:

HOOFDSTUK 1 – DEFINITIE LEEGSTAND

Artikel 1: Definitie

De definities van leegstand (art. 2.2.6 van het decreet) moeten worden overgenomen.

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd wanneer meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt gebruikt gedurende een termijn van minstens 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de woningen in het gebouw. Met andere woorden: een voor meer dan de helft leegstaand handelspand wordt toch geïnventariseerd als een leegstaand gebouw indien de appartementen boven de handelszaak gewoon zijn bewoond.

De functie van het gebouw is de functie zoals deze blijkt uit de stedenbouwkundige vergunning of, (in de toekomst) als het gaat om een meldingsplichtig werk, uit dat document. De functie van een gebouw kan daarnaast blijken uit de milieuvergunning of de melding die errond is gedaan. Indien er geen vergunningen of meldingen voorhanden zijn of dat uit deze documenten de functie van het gebouw niet duidelijk blijkt, dan mag de functie worden afgeleid van het 'gewoonlijk gebruik' van het gebouw, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden (zie art. 2.2.6§1 Decreet Grond- en Pandenbeleid)

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer deze gedurende een termijn van ten_minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1. Hetzij de woonfunctie;
2. Hetzij elke andere door de Vlaamse regering omschreven functie die een effectief en niet occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt. Deze lijst is op dit moment nog niet opgemaakt. Gemeenten mogen daar niet, vooruitlopend, zelf al een lijst over opstellen

HOOFDSTUK 2 – INVENTARIS

Artikel 2: Procedure tot vaststelling van de leegstand en de beroepsprocedure

De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning – geheel of gedeeltelijk – op basis van één of meerdere van onderstaande indicaties:

- er is geen inschrijving in het bevolkingsregister sinds meer dan één jaar
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf
- het ontbreken van de nodige documenten waaruit de functie van het gebouw kan worden afgeleid
- het ontbreken van een aangifte als bedrijfsvestiging in het kader van de belasting op de motoren of benutte bedrijfsoppervlakte
- 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
- het verbruik van de nutsvoorzieningen is sedert dermate laag dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten
- voor de woning/het gebouw werd vermindering van het kadastraal inkomen gevraagd op grond van art. 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting
- geen toegang mogelijk
- toegang(en) verzegeld
- raamopeningen dichtgemaakt (dichtgetimmerd of -gemetseld) of gesupprimeerd
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijk glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden)
- waterdichtheid van de woning is niet gegarandeerd: zeer zware infiltraties via dak/gevel(s)
- onafgewerkte ruwbouw (stedenbouwkundige vergunning ouder dan 7 jaar)
- ernstige inpannige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt
- langdurig aanbieden van het gebouw of woning als "te huur" of "te koop"
- geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dichtgeschilderd,...)
- langdurig neergelaten rolluiken
- ernstig vervuild of glas- en/of buitenschrijnwerk
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- storende omgevingsaanleg: langdurige niet of slecht onderhouden omgeving/tuin
- woning/gebouw is helemaal / gedeeltelijk niet bemeubeld
- ondertekende verklaring omwonende(n), postbode, wijkagent,.....

De administratie voert een onderzoek ter plaatse uit en somt de indicaties van de leegstand op in een beschrijvend verslag. Ze maakt er tevens foto's van.

Als niet kan worden vastgesteld dat de leegstand al 12 maanden aanhoudt, wordt een tweede controle uitgevoerd.

De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde (= eigenaar, houder van het zakelijk recht, erfpachter of de houder van het recht van opstal) in kennis van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Daarbij is het belangrijk dat elke houder van het zakelijk recht wordt aangeschreven en niet bv slechts later de ene zakelijk gerechtigde die ook de aanslag later krijgt.

Deze kennisgeving, zo is decretaal bepaald, bestaat uit en verwijst minstens naar:

- De administratieve akte, waaronder dus het beschrijvend verslag, de foto's en het besluit;
- Vanzelfsprekend wordt ook duidelijk gemaakt waarop de vaststelling van leegstand is gebaseerd. Een kopie van de administratieve akte of het beschrijvend verslag wordt bijvoorbeeld dan ook bijgevoegd, of de belangrijkste conclusies van deze documenten en de vermelding dat de administratieve akte ter inzage ligt;
- hoe lang de beroepstermijn duurt (30 dagen) en de wijze waarop het moet worden ingediend. In het (ontwerp) besluit geeft aan welke minimale zaken een bezwaarindiener moet kenbaar maken.

De brief dient per beveiligde zending te worden verstuurd, dus via een aangetekend schrijven of afgifte tegen ontvangstbewijs.

Vervolgens heeft de houder van het zakelijk recht dertig dagen na de betekening om beroep aan te tekenen bij het College. Ook dit beroep moet via een beveiligde zending gebeuren: een aangetekend schrijven, afgifte tegen ontvangstbewijs, een elektronisch aangetekende zending of, indien de gemeente erover beschikt, via een elektronisch loket. Opgelet: het (ontwerp) besluit bepaalt dat het College de indiener op de hoogte stelt dat het beroepschrift is ontvangen! Het College toetst ook op ontvankelijkheid.

Het College heeft de mogelijkheid om de beslissing over het beroep te delegeren aan een personeelslid (zie art. 2.2.7§5. DGP).

Binnen 90 dagen na de betekening dient over het beroep te worden beslist. Wordt er niet tijdig besloten, dan wordt het gebouw of de woning niet op de inventaris opgenomen.

Artikel 3: Opmaak, opbouw en actualisatie van het leegstandsregister

Het leegstandsregister is in de eerste plaats een monitoring-instrument, dat tot doel heeft de lokale activeringsmogelijkheden in kaart te brengen. De gemeenten zijn verplicht om een register bij te houden.

Het leegstandsregister moet bestaan uit 2 afzonderlijke inventarissen: een inventaris met leegstaande gebouwen en één met leegstaande woningen. Volgende gegevens moeten in principe worden opgenomen:

- Gegevens i.v.m. het leegstaande pand: adres en kadastrale gegevens
- Gegevens i.v.m. de zakelijk gerechtigde: identiteit en adres
- Gegevens i.v.m. de administratieve akte: nummer en datum
- Indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname
- Desgevallend de redenen van vrijstelling van de leegstandsheffing
- Desgevallend de datum van indiening van een beroepschrift

De gemeenten moeten tegen uiterlijk 31 augustus 2010 voor het eerst een register van leegstaande woningen en gebouwen opmaken en dat vervolgens jaarlijks tegen uiterlijk 30 april actualiseren. De administratie moet het (geactualiseerde) leegstandsregister ten laatste op voornoemde data aan Wonen-Vlaanderen bezorgen. Bij deze jaarlijkse gegevensuitwisseling moet de administratie gebruik maken van het GEO-loket Leegstand, een GIS-toepassing die door het departement RWO ter beschikking wordt gesteld. Het betreft een registratiesysteem met achterliggende GIS-databank en zal geen dienst kunnen doen als echt dossieropvolgingssysteem (briefwisseling genereren, opvolgen heffingen, vrijstellingen edm).

Artikel 4: Tijdelijk of permanent uitstel van inventarisatie

Decretaal gezien zijn er een aantal bepalingen geregeld die ervoor zorgen dat een langdurig leegstaand gebouw of woning toch niet wordt geïnventariseerd.

- Nieuwbouwwoningen of nieuwe gebouwen worden maar als leegstaand beschouwd indien het gebouw of de woning het zevende jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning niet is aangewend overeenkomstig haar functie.
- Als een woning of gebouw wordt geïnventariseerd op de lijst van de leegstaande bedrijfsruimten, dan wordt het niet geïnventariseerd op de lijst van leegstaande woningen en gebouwen.
- Bedrijfsgebouwen die niet op de lijst van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsgebouwen komen te staan, omdat ze bijvoorbeeld gebruik kunnen maken van een vrijstelling, mogen nooit worden geïnventariseerd op de lijst van leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 5: Schrapping uit inventaris

Een woning/gebouw wordt geschrapt uit het register als de zakelijk gerechtigde bewijst dat er niet langer voldaan is aan de definities van leegstand en dit gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden. De datum van de schrapping is de eerste dag van aanwending overeenkomstig de functie (woonfunctie of functie van het gebouw). Er wordt m.a.w. met terugwerkende kracht geschrapt vanaf de datum waarop vaststaat dat het pand niet meer leegstond.

Artikel 6: kennisgeving van overdracht

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 de maand 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

De overdrager van het zakelijk recht is verplicht om de kandidaat-koper vooraf te informeren over de inventarisatie van de woning en/of gebouw dat hij wil verkopen.

Artikel 7: Toezicht

Aangezien het decreet houdende het grond- en pandenbeleid geen specifieke toezichtregeling vastlegt, is het gewone toezicht uit het Gemeentedecreet van toepassing. Dat wil zeggen dat de Vlaamse Regering en de gouverneur, die optreedt namens de Vlaamse Regering, bevoegd is.

Artikel 8: gevolgen

- Leegstandsheffing
Op gebouwen die op de inventaris van leegstand komen, zal een leegstandsheffing, conform het heffingsreglement van de gemeente, worden geheven.
- Voorkooprecht
Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigden ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

Is van toepassing op de panden die werden opgenomen in het leegstandsregister. Hiertoe werd art. 85 van de Vlaamse Wooncode aangepast.

- Sociaal beheersrecht
Het sociaal beheersrecht is een vorm van eigendomsreglementering waarbij aan bepaalde instanties de mogelijkheid wordt geboden gedurende een bepaalde periode de woning van een derde in zijn plaats te beheren, met inbegrip van het uitvoeren van werken en waarbij de derde slechts een beperkt recht op vergoeding heeft.
Is van toepassing op de panden die werden opgenomen in het leegstandsregister. Hiertoe werd art. 85 van de Vlaamse Wooncode aangepast.
- Belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten
Als een pand ten hoogste 4 jaar in het leegstandsregister staat, kan er mogelijk een belastingvermindering worden toegekend. De vermindering wordt toegekend aan de particulier die aan de eigenaar van het pand een lening geeft voor de renovatie van het goed. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat het pand niet langer dan 4 jaar op de lijst mag staan. Daarna is er mogelijk een link met de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en de onteigeningsprocedure.

HOOFDSTUK 3: BELASTINGEN

Artikel 9:

Het gemeentebestuur van Houthalen-Helchteren heft een belasting op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister voor de aanslagjaren 2010 tot en met 2013.

Artikel 10:

- De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de leegstaande woning of het leegstaand gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister en daarna telkens bij het verstrijken van één of meerdere periodes van twaalf maanden aanwezigheid in het leegstandsregister, voor zover op die datum het leegstaand huis of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrappt.
- De belasting is ineens en voor twaalf maanden verschuldigd.
- **Indien de belastingplichtige niet meer in de categorie van de vrijstellingen valt, heeft hij twaalf maanden tijd om zich in orde te stellen om niet meer op de lijst van het leegstandsregister te staan. Verzuimt de belastingplichtige dit dan zal hij de belasting moeten betalen vanaf het ogenblik dat hij op de lijst van het leegstandsregister stond.**

Artikel 11:

De belasting wordt als volgt vastgesteld:

- Een volledig gebouw/woonhuis: 990 euro
- Een (studenten)kamer: 75 euro
- Elke andere woongelegenheden: 300 euro

In de daaropvolgende jaren is de belasting gelijk aan de eerste belasting vermenigvuldigd met $x+1$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen in het leegstandsregister en daarbij mag x niet meer bedragen dan vier.

Artikel 12:

De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van een woning en/of gebouw dat werd opgenomen in het leegstandsregister.

Indien er een opstalrecht, erfpacht of vruchtgebruik bestaat dan is de belastingplichtige in voorkomend geval de opstalhouder, de erfpachter of de vruchtgebruiker.

Indien het belastbaar goed in onverdeeldheid toebehoort aan verscheidene personen wordt de belasting op naam van de onverdeeldheid gevestigd. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door alle leden van de onverdeeldheid.

Artikel 13:

De overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door beëdigde ambtenaren. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

Artikel 14:

Van leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- De belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning
- De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling
- De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing
- 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

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- **Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid in opmaak zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan.**
- Geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- Krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument
- 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
- Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slecht geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging
- 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
- Gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning
- 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
- 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 15:

De kohieren worden door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het dienstjaar.

Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs overgezonden aan de met de invordering belaste ontvanger die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten. Deze verzending gebeurt zonder kosten voor de belastingplichtigen.

Het aanslagbiljet bevat de verzendingsdatum en de gegevens vermeld in het kohier.

Als bijlage wordt een beknopte samenvatting toegevoegd aan het reglement krachtens welke de belasting is verschuldigd.

Artikel 16:

De eiser (of zijn vertegenwoordiger) kan tegen zijn aanslag een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen binnen drie maanden vanaf de verzending van het aanslagbiljet of van de kennisgeving van de aanslag.

Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk bij het college van burgemeester en schepenen worden ingediend. Het bezwaarschrift mag eveneens, tegen ontvangstbewijs, overhandigd worden aan het college van burgemeester en schepenen of aan het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst.

Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen.

Het college van burgemeester en schepenen of het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bevestigt schriftelijk ontvangst binnen acht dagen na de verzending of indiening van het bezwaarschrift.

Tegen de administratieve beslissing kan beroep ingediend worden bij de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied waarin de belasting gevestigd werd.

De belastingplichtigen kunnen de verbetering aanvragen van materiële missingen, zoals dubbele aanslag, rekenfouten, enz. zolang de gemeenterekening van het dienstjaar waarop de belasting betrekking heeft, niet goedgekeurd werd.

Artikel 17:

Wanneer de belasting niet betaald is binnen de gestelde termijn worden de regels toegepast betreffende de nalatigheidintresten inzake de rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 18:

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid verzonden. (FIN)

Namens de raad:

secretaris
Wim Haest



raadslid-voorzitter
Veronique Mertens