

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 25 april 2022 .

Aanwezig:

Kris Swinnen, Voorzitter van de raad

Jo Roggen, Burgemeester

Chris Jamar, Nadia Najem, Roland Strouven, Elke Allard, schepenen

Ingrid Claes, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Kevin Huybrechts, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Danny Ruysen, Evelyne Fontaine, Tony Jacobs, Katrien Weckx, Marcel Andries, gemeenteraadsleden

Herman Stiers, Algemeen directeur

In openbare zitting

Belasting op leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen.

De gemeenteraad

Juridische basis:

1. De grondwet, inzonderheid artikel 170,§4.
2. Het Decreet Lokaal Bestuur, specifiek de artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 170§4.
3. Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
4. Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
5. De omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 aangaande het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
6. De omzendbrief BB-2011/01 van 10 juni 2011, Coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.

Voorgaande:

1. De gemeenteraadsbeslissing van 31 maart 2014 houdende “belasting op leegstaande woningen en gebouwen.”
2. De gemeenteraadsbeslissing van 27 februari 2017 houdende “Belasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanpassing”.
3. De gemeenteraadsbeslissing van 20 december 2018 houdende "Belasting op leegstaande woningen en gebouwen."
4. De gemeenteraadsbeslissing van 25 februari 2019 houdende “Belasting op leegstaande woningen en gebouwen”.
5. De gemeenteraadsbeslissing van 25 november 2019 houdende “Reglement register verwaarlozing”.

Probleemstelling:

Bij de opstart van het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Best Wonen tussen Zoet en Zout' van 1 april 2018 werd afgesproken dat de gemeentelijke belastingreglementen op leegstaande woningen en gebouwen op mekaar afgestemd zouden worden.

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente Geetbets te financieren.

Het belastingreglement van 25 februari 2019 dient te worden opgeheven en aangepast aan onderstaand reglement zodat de heffing niet enkel op leegstaande, maar ook op verwaarloosde woningen en gebouwen betrekking heeft.

Motivering:

Omdat de langdurige leegstand en/of verwaarlozing van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden, keurde de gemeenteraad in zitting van 31 maart 2014 de belasting op de leegstaande woningen en gebouwen goed, gevolgd door latere aanpassingen.

Alle maatregelen die een einde stellen aan de leegstand en/of verwaarlozing dienen aangemoedigd te worden. Deze heffing werd ingevoerd omdat een gemeentelijke heffing een ontradend effect heeft.

Voor een goed bestuur is het noodzakelijk dat de nodige financiële middelen aanwezig zijn.

De financiële toestand van de gemeente Geetbets rechtvaardigt en vereist de invoering van alle nodige belastingen.

Daarnaast heeft de heffing tot doel om zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor huisvesting te gebruiken en om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

Met 14 stemmen voor (Kris Swinnen, Jo Roggen, Chris Jamar, Nadia Najem, Roland Strouven, Elke Allard, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Kevin Huybrechts, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Danny Ruysen, Evelyne Fontaine, Tony Jacobs), 3 onthoudingen (Ingrid Claes, Katrien Weckx, Marcel Andries)

Artikel 1.

§1. Het reglement van de belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 februari 2019 wordt opgeheven met ingang op 1 januari 2023. Er wordt voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister of in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting voor een leegstaande en/of verwaarloosde woning of een leegstaand en/of verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister of in het verwaarlozingsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister of uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2.

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande en/of verwaarloosde gebouw of de leegstaande en/of verwaarloosde woning op de verjaardag van de opnamedatum in het gemeentelijk leegstands- en/of verwaarlozingsregister.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd..

Artikel 3.

De belasting voor leegstaande woningen en gebouwen bedraagt :

- € 1.000,00 voor een leegstaand gebouw
- € 1.000,00 voor een leegstaande woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat bedraagt de belasting € 1.250,00.

Vanaf de derde opeenvolgende termijn van 12 maanden bedraagt de belasting € 1.500,00.

Artikel 4.

De belasting voor verwaarloosde woningen en gebouwen bedraagt :

- € 1.000,00 voor een verwaarloosd gebouw
- € 1.000,00 voor een verwaarloosde woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat bedraagt de belasting € 1.250,00.

Vanaf de derde opeenvolgende termijn van 12 maanden bedraagt de belasting € 1.500,00.

De bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX index en stemmen overeen met de index november 2009. Ze worden jaarlijks op 01 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 5.

Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende gemeentelijke registers, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een gemeentelijk register.

Artikel 6.

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het

Wooninfopunt van het intergemeentelijk samenwerkingsverband voor lokaal woonbeleid Best Wonen tussen Zoet en Zout. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, zoals vermeld in artikel 8.

§3. Van de leegstand en verwaarloozingsbelasting zijn na aanvraag zoals omschreven in §1 vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning en die met betrekking tot geen enkele andere woning dan de leegstaande of verwaarloosde woning een zakelijk recht heeft, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

2° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

De vrijstelling geldt niet bij overdrachten aan:

a) vennootschappen waarin de oorspronkelijke houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, en dit voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

b) vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

3° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening, ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende voorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van vier jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening, ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling en kan nooit langer duren dan de opnameperiode in de betreffende voorziening;

4° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van twee jaar volgend op de gerechtelijke beslissing.

§4. Een vrijstelling wordt verleend als 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vier jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

6° gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatieschema.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar en gaat in vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag op de administratie van de volledige renovatienota onder naam van de belastingplichtige die de renovatie uitvoert.

De belastingplichtige dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat :

- een tekening of schets van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken,
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken.

De vrijstelling wegens renovatie kan slechts éénmalig worden toegekend binnen een periode van 10 jaar.

7° het voorwerp uitmaakt van een door de stad, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

