

Voorwerp:

Belasting op de leegstand van gebouwen en woningen – aanslagjaar 2012

De gemeenteraad,

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, zoals gewijzigd;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd, hierna DGPB 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, hierna Besluit Leegstandsregister genoemd;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd, hierna VCRO genoemd;

Gelet op de omzendbrief RW/2010/01 van 23 april 2010 – De activering van gronden en panden, maatregelen betreffende het betaalbaar wonen en het wonen in eigen streek in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

Overwegende dat de gemeente een register van leegstaande gebouwen en woningen dient bij te houden;

Overwegende dat de gemeentelijke administratie de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicaties dient te beoordelen;

Overwegende dat die indicaties in een reglement dienen te worden vastgelegd;

Overwegende dat gemeente de langdurige leegstand van woningen en gebouwen wenst te voorkomen en bestrijden;

Overwegende dat de gemeente met dat oogmerk een leegstandsheffing kan invoeren;

Overwegende dat ten minste een equivalent van de inkomsten uit deze belasting bestemd zullen worden voor de operationalisering van het gemeentelijk woonbeleid;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. - Definities

§ 1. De definities van (leegstaande) gebouwen en (leegstaande) woningen, woongelegenheden en eengezinswoningen 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 objectieve 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 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 ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt zowel het gebruik als hoofdverblijfplaats als het gebruik als tweede verblijfplaats.

Het gebruik als 2^{de} verblijfplaats wordt beoordeeld op basis van een plaatsbezoek en het verbruik van nutsvoorzieningen. Om als tweede verblijfplaats beoordeeld te worden, dient het waterverbruik minimum 5m³ per jaar te bedragen en het elektriciteitsverbruik minimum 100 kWh per jaar. De belastingplichtige dient de nodige bewijsstukken aan te leveren om het gebruik van de woning als 2^{de} verblijf te staven.

§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. De administratieve akte wordt betekend per beveiligde zending, die geadresseerd wordt aan de woonplaats of, indien de woonplaats niet bekend is, aan de verblijfplaats van de houder van het zakelijk recht.

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 de ambtenaar vaststelling leegstand 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 leegstandregister geschrapt overeenkomstig artikel 2.2.8 van het DGPB en de bepalingen van hoofdstuk 4 van het Besluit Leegstandsregister.

§3. De ingebruikname moet door de belastingplichtige worden gemeld aan de administratie. De periode van 6 maanden begint te lopen vanaf het moment van vaststelling door de administratie via een plaatsbezoek van het effectief gebruik volgens de functie van het gebouw en de inschrijvingen in het Bevolkingsregister. Na 6 maanden wordt opnieuw een plaatsbezoek uitgevoerd. Wanneer blijkt dat het gebouw nog steeds in gebruik is volgens de functie, dan wordt het geschrapt op datum van de eerste controle.

§4. De administratie kan steeds een tussentijds plaatsbezoek uitvoeren. Indien tijdens deze tussentijdse controle wordt vastgesteld dat het gebouw niet in gebruik is, dan wordt de procedure van schrapping stopgezet.

3. LEEGSTANDSHEFFING

Artikel 4. – Belastbare grondslag

§ 1. Voor het aanslagjaar 2012, ingaande op 01 januari 2012 en voor een termijn van één jaar eindigend op 31 december 2012 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.

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. 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 of studentenkamer
 - c) € 300,00 voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b)

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.

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

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

- Indien $\text{tarief} \times \text{grondoppervlakte gebouw/woning} \times \text{aantal bouwlagen} < \text{minimumbelasting}$:

$$\text{minimumbelasting} \times 2^{\text{ABJ}}$$

- Indien $\text{tarief} \times \text{grondoppervlakte gebouw/woning} \times \text{aantal bouwlagen} < \text{minimumbelasting}$:

$$\text{€ } 5,00 \times \text{grondoppervlakte gebouw/woning} \times \text{aantal bouwlagen} \times 2^{\text{ABJ}}$$

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 verkoopsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 7. – Vrijstellingen

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

1° 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.

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 § 3 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 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 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

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

§ 2. Bij opname in het leegstandsregister moet de aanvraag voor vrijstelling van de heffing worden ingediend, op straffe van verval, aangetekend of tegen ontvangstbewijs aan de gemeente binnen de 30 dagen na het betekenen van de administratieve akte van de vaststelling van de leegstand van een woning of gebouw.

§ 3. De daaropvolgende jaren moet de vrijstellingsaanvraag, op straffe van verval, aangetekend of tegen ontvangstbewijs bij de gemeente worden ingediend vóór het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum.

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.

§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.

Artikel 11. - Slotbepaling

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.