



GEMEENTE DILBEEK

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting

Zitting van dinsdag 22 juni 2010

Financiële dienst :
Nr :

Tegenwoordig : Michel Valkeniers, voorzitter,
Stefaan Platteau, burgemeester,
Jef Vanderoost, Carine Walravens, Rita Dedobbeleer, Marc De Meulemeester,
Georges De Vliegheer, Luc Deleu, Lies Vereecke, schepenen,

Voorwerp :
Aanpassing
gemeentelijk
reglement leegstand.

Luc De Backer, OCMW-voorzitter-schepen,
Jef Valkeniers, Guy Pardon, Jan Margot, Elke Zelderloo, Julien Sergoigne,
Michel Dandoy, Walter Zelderloo, Karel De Ridder, Danny Smagghe, Bruno
Steenput, Reindert De Schryver, Linsay Schoukens, Jos Crabbe, Linda Janssens,
Gerda Veldeman, Joëlle Van Duijfhuijs, Nathalie Staquet, Stijn Quaghebeur,
Geert Hoogstoel, Joris Pison, Robert Vanden Driessche, Sylvie Dujardin,
raadsleden,
Marianne Vanden Houte, secretaris.

punt 20

DE GEMEENTERAAD,

De gemeenteraad, vergaderd in openbare zitting;
Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, en 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 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 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;
Overwegende dat het decreet Grond- en pandenbeleid de gemeenten vanaf
1 januari 2010 belast met het bijhouden van het leegstandsregister van
leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen;
Overwegende dat het gemeentelijk reglement leegstand de leegstandsindicaties
moet bevatten, waarop over de leegstand geoordeeld wordt;
Overwegende dat van elke woning die opgenomen wordt in het
leegstandsregister een beschrijvend verslag (met foto's en toetsing van de
leegstandsindicaties) moet gemaakt worden;
Gelet op artikel 3.2.17 van het decreet Grond- en pandenbeleid, dat
uitdrukkelijk stelt dat de gemeenteraden gemachtigd zijn tot het heffen van een
leegstandsheffing met het oog op het voorkomen en bestrijden van leegstand
van gebouwen en woningen op hun grondgebied;
Gelet op de besluiten van de college van burgemeester en schepenen van
22 maart 2010 en 12 april 2010 houdende het principiële akkoord met het
voorstel van gemeentelijk reglement op leegstand;
Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

BESLUIT: met algemene stemmen

ARTIKEL 1.- Het gemeentelijk reglement op leegstand wordt als volgt definitief vastgesteld:

1. Definities

Artikel 1.- De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet Grond- en pandenbeleid zijn van toepassing aangevuld met:
1° leegstaande gebouwen: gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en pandenbeleid.

2° leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en pandenbeleid.

2. Het gemeentelijk leegstandsregister

Artikel 2.- De gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd. Het leegstandsregister wordt gemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en pandenbeleid.

Artikel 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 leegstand van een gebouw of woning wordt beoordeeld aan de hand van volgende objectieve indicaties:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992
- het gebruik dat niet in overeenstemming is met de kadastrale omschrijving van het gebouw of met de stedenbouwkundig vergunde bestemming
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang en zichtbare tekenen van niet-gebruik of niet-bewoning (afgesloten raamopeningen, verwaarlozing van de buitenruimte rond het gebouw of de woning, verregaande verwaarlozing, ...)
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”
- het ontbreken van een aansluiting op de drinkwatervoorziening.

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, wordt een tweede controle uitgevoerd.

Artikel 4.- De zakelijk gerechtigde wordt in kennis gesteld van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister op de wijze bepaald in artikel 2.2.7 van het decreet Grond- en pandenbeleid.

Artikel 5.- De zakelijk gerechtigde kan beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister, binnen de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 2.2.7 van het Decreet Grond- en pandenbeleid. Het beroep wordt behandeld zoals omschreven in artikel 2.2.7 van voornoemd decreet.

Artikel 6.- Een schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister gebeurt volgens de modaliteiten bepaald in artikel 2.2.8 van het decreet Grond- en pandenbeleid.

3. Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Artikel 7.- Er wordt vanaf het jaar 2011 jaarlijks een gemeentelijke leegstandsheffing gevestigd op de woningen en gebouwen die op 30 april van het aanslagjaar minstens 6 maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 8.- De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaand gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het betrokken aanslagjaar verschuldigd wordt. Ingeval er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

Artikel 9.- Het bedrag van de gemeentelijke leegstandsheffing is gelijk aan het minimaal heffingsbedrag van de overeenstemmende categorie (volledig gebouw of woonhuis, kamer of woongelegenheid), zoals vastgesteld in artikel 3.2.17 van het decreet Grond- en pandenbeleid.

Het bedrag van de heffing wordt vermenigvuldigd met 1,5 per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het pand is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het gemeentelijk leegstandsregister is opgenomen, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 10.- Gebouwen en woningen die op 31 december 2009 opgenomen waren in de gewestelijke inventaris leegstand en verkrotting, behouden bij overschrijving in het gemeentelijk leegstandsregister hun anciënniteit.

Voor woningen en gebouwen die op 31 december 2009 in de gewestelijk inventaris leegstand en verkrotting opgenomen waren, worden bij de inschrijving in het gemeentelijk leegstandsregister de toegekende vrijstellingen en de periode van vrijstelling overgenomen. De toegekende schorsingen worden omgezet in een vrijstelling met dezelfde looptijd.

Artikel 11.- Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de heffingsplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enig zakelijk recht op enig andere woning;
2. de heffingsplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
3. de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
4. de heffingsplichtige die op 30 april van het aanslagjaar minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. De vrijstelling is eenmalig.

Artikel 12.- 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. 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;
4. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt mag 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;
5. gerenoveerd wordt, met dien verstande dat deze vrijstelling maximaal geldt gedurende een termijn van vijf jaar; indien voor de werken een stedenbouwkundige vergunning vereist is, start de termijn van 5 jaar op het moment van het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;
6. 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;
7. 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.

Indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Artikel 13.- De heffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 14.- De heffing moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 15.- De belastingplichtige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, via duurzame drager (brief, elektronische informatiedrager, fax of e-mail) worden ingediend, en worden gemotiveerd. De indiening kan gebeuren door verzending of door overhandiging.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde dag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 16.- De bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.

Artikel 17.- 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 ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

ARTIKEL 2.- Overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet wordt dit reglement bekendgemaakt door middel van een aanplakbrief.

ARTIKEL 3.- Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheden toegezonden.