



GEMEENTE DILBEEK

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN **DE GEMEENTERAAD**

Openbare zitting

Zitting van 23 april 2013

Financiën :
Nr 484.112:

Tegenwoordig : Georges De Vlieghe, voorzitter
Willy Segers, burgemeester
Elke Zelderloo, Jef Vanderoost, Rita Dedobbeleer, Diane Van Hove, Stijn Quaghebeur,
Frank De Dobbeleer, Karel De Ridder, schepenen
Lies Vereecke, OCMW-voorzitter-schepenen

Voorwerp :
Wijziging
belastingreglement
op leegstand en
verkrotting.

Jef Valkeniers, Stefaan Platteau, Guy Pardon, Jan Margot, Marc De Meulemeester,
Michel Dandoy, Walter Zelderloo, Luc Deleu, Carine Walravens, Luc De Backer, Michel
Valkeniers, Linda Janssens, Linsay Schoukens, Nathalie Staquet, Bernadette Van Coillie,
Paul Vanden Meerssche, Anneleen Van den Houte, Dirk Janssens, Jan Erkelbout, Francis
Tratsaert, Marc Willen, Karina Peeters, Cedric Dujardin, Lucille Briglia-Biesmans,
Katrien Van Lint, raadsleden
Marianne Vanden Houte, secretaris

punt 9

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 en latere wijzigingen 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 en latere wijzigingen 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;
Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding
van de begroting 1996 en het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996
betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen
en/of woningen, inclusief wijzigingen;
Overwegende dat het doel van de belasting is dat er zoveel mogelijk woningen en/of
gebouwen van goede kwaliteit effectief volgens hun functie gebruikt worden;
Overwegende dat het noodzakelijk is om de langdurige leegstand van woningen
en/of gebouwen te voorkomen en te bestrijden omdat deze op verschillende wijzen
hinder en mogelijks gevaar veroorzaken;
Gelet op de bemerkings van de toezichthoudende overheid op het
belastingreglement op leegstand en verkrotting van 29 januari 2013;
Overwegende dat leegstaande bedrijfsruimten met een oppervlakte groter dan 5 are
opgenomen moeten worden in een ander register en ander belastingreglement en
het dus aangewezen is alle leegstaande bedrijfsruimten te belasten via een apart
belastingreglement dat verwijst naar het decreet van 19 april 1995;

Overwegende dat de berekeningswijze van de belasting niet wijzigt ten opzichte van de berekeningswijze in de reglementen van 27 april 2010 en 26 juni 2012, waarbij geen bemerkingen werden geformuleerd ten aanzien van de exponentiele toename van het belastingtarief;

Overwegende dat langdurige leegstand van gebouwen snel overgaat in verkrotting, met gevaar voor de veiligheid van de omwonenden of voorbijgangers tot gevolg;

Overwegende dat het gemeentebestuur bij leegstaande gebouwen en verkrotte gebouwen vaak geconfronteerd wordt met duizenden euro's opruimingskosten, aannemingskosten en administratieve onkosten omdat de eigenaars na verschillende aanmaningen nalaten zelf actie te ondernemen;

Overwegende dat het verhalen van deze kosten op de eigenaars en het opleggen van GAS-boetes geen effect heeft;

Overwegende dat deze kosten meestal maar geïnd kunnen worden na het sturen van een dwangbevel of procedures van beslaglegging;

Overwegende dat aldus bij langdurige leegstand en verkrotting zowel de directe als de indirecte kosten voor de gemeente snel oplopen en zonder voldoende hoge belasting ten laste van de gemeenschap vallen;

Overwegende dat een exponentiële toename van het tarief aldus gerechtvaardigd is om de eigenaars aan te sporen een einde te maken aan de toestand van hun leegstaande en mogelijks verkrotte eigendom;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente

BESLUIT: met 22 ja-stemmen (Georges De Vliegheer, Willy Segers, Elke Zelderloo, Jef Vanderoot, Rita Dedobbeleer, Diane Van Hove, Stijn Quaghebeur, Frank De Dobbeleer, Karel De Ridder, Lies Vereecke, Guy Pardon, Jan Margot, Michel Dandoy, Nathalie Staquet, Bernadette Van Coillie, Anneleen Van den Houte, Jan Erkelbout, Francis Tratsaert, Karina Peeters, Cedric Dujardin, Lucille Briglia-Biesmans, Katrien Van Lint), tegen 13 neen-stemmen (Jef Valkeniers, Stefaan Platteau, Marc De Meulemeester, Walter Zelderloo, Luc Deleu, Carine Walravens, Luc De Backer, Michel Valkeniers, Linda Janssens, Linsay Schoukens, Paul Vanden Meerssche, Dirk Janssens, Marc Willen) .

ARTIKEL 1.- Het gecoördineerd 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 leegstands-register 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 één of meer 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.

Artikel 7.- Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen betreffende een weigering tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister kan beroep aangetekend worden volgens de modaliteiten bepaald in artikel 2.2.8., 3e lid van het decreet Grond- en pandenbeleid.

3. Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Artikel 8.- Er wordt jaarlijks, met onmiddellijke ingang, een gemeentelijke leegstandsheffing gevestigd op de woningen en gebouwen die op 30 april van het aanslagjaar minstens 12 maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 9.- 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 belastingschuld.

Artikel 10.- Het basisbedrag van de gemeentelijke leegstandsheffing bedraagt 1.530,00 euro per belastbare eenheid.

Vanaf de tweede heffing is het bedrag van de heffing gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- het basisbedrag vermenigvuldigd met $1,5^x$ waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het pand zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris.
- x mag niet meer bedragen dan 6.

Het aantal termijnen van 12 maanden dat een gebouw, of woning in de inventaris is opgenomen, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw, of de woning.

Artikel 11.- 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 12.- Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de heffingsplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
2. de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
3. de heffingsplichtige van de woning waarvoor volgens de bepalingen van het gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven heffing betaald wordt.

Artikel 13.- 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 14.- De heffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 15.- De heffing moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 16.- 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 werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 17.- 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 18.- 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 ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

ARTIKEL 2.- Dit gemeentelijk reglement op leegstand vervangt het gemeentelijk reglement van 29 januari 2013 en treedt onmiddellijk in werking.

ARTIKEL 3.- Overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet wordt dit reglement bekendgemaakt door middel van aanplakbrief.

ARTIKEL 4.- Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheden toegezonden.

Namens de raad:

De secretaris,
(get.) Marianne Vanden Houte

De voorzitter,
(get.) Georges De Vliegheer

Voor gelijkvormig afschrift 30 mei 2013

De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Marianne Vanden Houte

Georges De Vliegheer