



BURGER- EN WELZIJSZAKEN -

huisvesting

DOOR

DOSSIER NR. 8

GEMEENTERAAD zitting van maandag 21 december 2009

aanwezig M.M.

G. BOSSUYT, burgemeester - voorzitter

M. FOURNIER, M. PAELINCK, L. NUYTTEN-GHESQUIERE, K. DEBUCK, B. BOGAERT, C. DEPOORTERE, R. VANDAMME - schepenen

J. DEJONGHE, M. WERBROUCK, H. VANDENBULCKE, J. ALLIJNS, A.

DUMONT, R. NUYTTEN, C. LECOINTRE, K. DUJARDIN, K. DECLERCQ-

SWERTVAEGHER J. VANHAUWAERT, F. VAN DE WIELE, C. BONTE-

VANRAES, O. DEBOEL, L. COPPENS, C. COIGNE-EERTMANS, K.

VANDERROOST-MISTIAEN J. STAELENS, D. HAMERS, T. PORTE, C.

GARREYN, D. LIETAER, V. DEVESTELE-DUCASTEL, C. CLAEYS - raadsleden

E. ALGOET, stadssecretaris - secretaris

niet aanwezig

AGENDAPUNT NR. 8

BELASTINGSREGLEMENT OP WONINGEN EN/OF GEBOUWEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS LEEGSTAAND.

De Gemeenteraad van de Stad Menen, vergaderd volgens de wet en in openbare zitting;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

Gelet op zijn voorgaande beslissing dd. 22.12.2008

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 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;

Overwegende de noodzaak om de verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

Na beraadslaging,

Besluit:

GOEDGEKEURD	<input checked="" type="checkbox"/>	EENPARIG	31	JA	<input type="checkbox"/>	NEEN	<input type="checkbox"/>	ONTHOUDING(EN)
vul hier de namen van de raadsleden en hun stemgedrag in, indien geen eenparige beslissing								

ARTIKEL I

Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de inventarissen bedoeld in artikel 4.
2. de definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn toepasselijk evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet
3. inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het register wordt opgenomen
4. Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6. van het decreet.
5. Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.
6. Renovatieschema: een nota die bestaat uit
 - 1) een gedetailleerd overzicht van welke niet stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
 - 2) een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven waarbinnen de werken zullen worden uitgevoerd;
 - 3) een kopie van de originele offertes of rekeningen waaruit blijkt dat de werken zijn uitgevoerd of uitgevoerd worden;
 - 4) foto's van de te renoveren delen van het pand.

ARTIKEL 2

Belastbare grondslag

§1 Vanaf 1 januari 2010, en eindigend op 31 december 2012 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op het gemeentelijke leegstandsregister zoals bedoeld in artikel 4. De gemeentebelasting wordt gevestigd vanaf de datum van opname in het leegstandsregister.

§2. Zolang het leegstand 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 3

Belastingplichtige

§1 Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning en/of gebouw op het ogenblik van de opname in een van de in artikel 4 bedoelde inventaris:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

§2 Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag.

§3 Degene die het zakelijk recht zoals bedoeld in §1 overdraagt, is verplicht om binnen de maand na het verlijden van de akte, per aangetekend schrijven aan de administratie een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:

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

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

ARTIKEL 4

Inventarisatie

§ 1 De administratie maakt een register van leegstaande gebouwen en/of woningen; Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden in overeenstemming met artikel 2.2.6 van het decreet van grond- en pandenbeleid.

§2 Gebouwen en/of woningen die voorkomen op de gemeentelijke inventaris van woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt of onveilig kunnen **niet tegelijk** opgenomen worden op het leegstandsregister

§3 woningen opgenomen op de gemeentelijke inventaris van leegstaande en/of onafgewerkte woningen en/of gebouwen in 2009 en de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen worden overgedragen en opgenomen op het gemeentelijk leegstandsregister zoals bepaald in artikel 4 §1.

ARTIKEL 5

Inventarisatiedatum

§1 De inventarisatie van de leegstaande woningen gebeurt op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand.

ARTIKEL 6

Wijze van inventarisatie van leegstaande en onafgewerkte woningen en gebouwen

§1 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen, aan de hand van het model bijgevoegd als bijlage.

Onverminderd de toepassing van artikel 89bis van het wetboek van strafvordering, hebben de genoemde ambtenaren toegang tot de gebouwen en/of woningen om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten wanneer het vermoeden bestaat dat een gebouw en/of woning leegstaand is.

§2 Indien als gevolg van een beslissing een gebouw en/of woning wordt opgenomen in of geschrapt uit de inventaris, wordt die beslissing vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte.

§3 De houder van het zakelijk recht wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van deze vaststelling.

§4 Het vermoeden van leegstand van woningen en gebouwen gebeurt op basis van o.a. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister, het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf, het aanbieden als “te huur” of “te koop”, het vermoeden van een zo laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten, het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning, de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of non-productiviteit, getuigenissen enz. Alle elementen worden opgenomen in het verslag tot vaststelling van de leegstand ..0

ARTIKEL 7

Betwistingen inventarisatie leegstand

De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling van leegstand binnen één maand na de kennisgeving betwisten en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw en/of de woning effectief gebruikt wordt. Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt het tegenbewijs te leveren binnen de gestelde termijn,

neemt de administratie het gebouw en/of de woning op in het gemeentelijk leegstandsregister op de datum van de administratieve akte.

ARTIKEL 8

Schrapping

Woningen en gebouwen die voorkomen op **het gemeentelijk leegstandsregister** worden op verzoek van de zakelijke gerechtigde geschrapt na zes maanden ononderbroken bewoning, te rekenen van datum van bewoning. De schrapping vindt plaats op datum van de effectieve bewoning van de woning.

ARTIKEL 9

Vrijstellingen

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 3, wordt vrijgesteld:

1° Vrijstelling voor de eigenaar (bewoner) zonder andere woning.

Voorwaarde:

- de eigenaar is de laatste bewoner van het geïnventariseerd pand en woont er niet meer wegens verblijf in een erkend tehuis of een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen
- **en** hij bezit geen andere woning.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 5 jaar.

De eigenaar die dienaangaande een valse verklaring aflegt, wordt wegens ontduiking bestraft met het dubbele bedrag van de heffing.

2° Vrijstelling voor onteigening.

Voorwaarde:

- het pand ligt in een door de gemeente goedgekeurd onteigeningsplan;
 - of de eigenaar krijgt geen bouwvergunning omdat er een onteigeningsplan wordt voorbereid.
- De vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening.

3° Vrijstelling voor beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Voorwaarde:

- het pand is beschermd krachtens het decreet van 3 maart 1976
- **en** de bevoegde overheid heeft een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk bevonden, of een attest afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven.

Deze vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt, of zolang het attest geldt.

4° Vrijstelling als het pand door een ramp getroffen is

Voorwaarde:

Het pand is beschadigd en onbruikbaar geworden door een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar.

Deze vrijstelling geldt tot twee jaar na datum van de ramp.

5° Vrijstelling wegens bijzondere gevallen van overmacht.

Voorwaarde:

Het effectieve gebruik van het pand is onmogelijk door een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek.

Deze vrijstelling geldt tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid van het effectief gebruik.

6° Vrijstelling indien de houder van het zakelijk recht:

- **een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de VMSW erkend is;**
- **een andere sociale woonorganisatie is;**
- **een autonoom gemeentebedrijf is;**
- **de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.**

7° Vrijstelling voor nieuwe eigenaar.

Indien de nieuwe eigenaar minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning op voorwaarde dat

- in de loop van schorsingsperiode periode geen nieuwe overdracht plaatsvindt
- en binnen de vrijstellingsperiode het pand uit de inventaris wordt geschrapt, of intussen een andere vrijstellingsperiode van toepassing is.

Deze vrijstelling geldt niet als de verkoper van het pand bloed- of aanverwant (tot de derde graad) is van de nieuwe eigenaar, of rechtstreeks of onrechtstreekse controle uitoefent over de vennootschap die het pand of het gebouw koopt.

Deze vrijstelling geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

8° Vrijstelling voor renovatiewerken.

Voorwaarde:

- of het voorleggen van een goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning afgeleverd maximum 2 jaar voorafgaand aan het leegstandjaar tot en met het 31 december van het leegstandjaar waarop de belasting betrekking heeft. Dit voor renovatiewerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is;
- of het voorleggen van een renovatieschema waarvan de werken gestart zijn in het leegstandjaar waarop de belasting betrekking heeft;

Deze vrijstelling is eenmalig en geldt voor het jaar waarop de belasting betrekking heeft en het daaropvolgend jaar.

Ingeval van niet bewoning binnen de gestelde termijn kan verlenging van deze termijn aangevraagd worden mits een gemotiveerde aanvraag vóór het verstrijken van de vrijstellingstermijn.

ARTIKEL 10

Berekening van de belasting

§1 Het bedrag van de eerste belasting wordt vastgesteld op **130** euro per strekkende meter gevellengte van de woning of het gebouw.

Als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen of van de woningen op de straatzijde.

De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan de halve meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter. Wanneer de woning of het gebouw paalt aan twee of meer straten, zal als grondslag voor de belastingberekening de som van de gevellengten van elk der straatzijden in aanmerking genomen worden.

§2 De minimaal aanslag per woning of gebouw bedraagt **1300** euro.

§3 Het bedrag van de volgende belastingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

Het bedrag van de eerste belasting vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris x mag niet meer bedragen dan 4.

ARTIKEL 11

Inkohiering

§1. De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§2. De belasting wordt ingevorderd bij middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

§3. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

ARTIKEL 13

Bezwaar tegen belasting

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Artikel 14

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 niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

ARTIKEL 15

Dit besluit wordt, voor algemeen toezicht, in drievoud aan de hogere overheid overgemaakt.

ARTIKEL 16

Het vorige belastingsreglement dd. 22 december 2008 wordt vervangen vanaf de inwerkingtreding van het huidig reglement.

Alzo beraadslaagd in zitting van de gemeenteraad van 21 december 2009.

namens de Gemeenteraad

de secretaris

get. E. ALGOET

de stadssecretaris

E. ALGOET

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



de voorzitter

get. G. BOSSUYT

de burgemeester

G. BOSSUYT