

Gemeente Grimbergen

Provincie Vlaams-Brabant

NIS-nr.: 23025

Besluit van de gemeenteraad van 20 december 2012

(22e zaak)

Gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en leegstandsheffing - Dienstjaar 2013

Aanwezig:

Marleen Mertens, burgemeester-voorzitter;

Chris Selleslagh, Odiel Schelfhout, Jaak Cauwenberghs, William De Boeck, Patrick Vertongen, Louis De Smedt, Eddy Willems, schepenen;

Marc Van Godtsenhoven, Jean Dewit, Bart Laeremans, Tom Mensalt, Patrick Mensalt, Marc Hamelrijckx, Alena Van den Bussche, Paul Hermans, Steven Dupont, Jeannine Thielemans, Trui Olbrechts, Kirsten Hoefs, Karlijne Van Bree, Kevin Vleminckx, Johan Deelerek, Luk Raekelboom, Yves Verberck, Mari Casado, Carine Buyle, Luc Van Lint, Anne Deman, Vincent Fontaine, Jean-Pierre Van Campenhout, raadsleden;

Hans Habils, gemeentesecretaris.

DE GEMEENTERAAD;

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna Kamerdecreet genoemd;

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

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij het decreet van 28 mei 2010;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2009, 9 juli 2010 en 27 januari 2012, 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;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing, d.d. 24 juni 2010; betreffende belasting op leegstand;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gaat over tot de stemming:

stemmen tegen:

Jean Dewit;

onthouden zich:

///

stemmen voor:

Marleen Mertens, Odiel Schelfhout, Jaak Cauwenberghs, Patrick Vertongen, Eddy Willems, Patrick Mensalt, Paul Hermans, Trui Olbrechts, Kirsten Hoefs, Chris Selleslagh, William De Boeck, Louis De Smedt, Kevin Vleminckx, Luc Van Lint, Jean-Pierre Van Campenhout, Marc Van Godtsenhoven, Alena Van den Bussche, Jeannine Thielemans, Bart Laeremans, Karlijne Van Bree, Luk Raekelboom, Yves Verberck, Carine Buyle, Marc Hamelrijckx, Anne Deman, Vincent Fontaine, Steven Dupont, Tom Mensalt;

BESLIST: 28 stemmen voor en 1 stem tegen bij 0 onthoudingen

Artikel 1.

§ 1. Er wordt voor aanslagjaar 2013 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

De opmaak, de opbouw en het beheer van het leegstandsregister worden in overeenstemming met artikel 2.2.6§1 van het Decreet grond- en pandenbeleid overgedragen aan de interlokale vereniging "Woonbeleid Noord".

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.

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.

Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.

Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

§ 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.

Art. 2 - belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de eigenaar van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

De eigenaar wordt hierna belastingplichtige genoemd.

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. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Bij verkoop van het onroerend goed, zal het verlijden van de notariële akte bepalend zijn om te bekijken wie er op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt, belastingplichtig is.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Art. 3 - gemeentelijk leegstandsregister

§ 1. 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. Vanaf 2 of meer indicaties wordt de woning/gebouw automatisch geïnventariseerd.

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
2. het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
3. de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
4. het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
5. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;

6. een zo laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik in overeenstemming met de functie van het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de belastingplichtige hiervoor een verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand;
7. de vermindering van het kadastraal inkomen in overeenstemming met artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
8. oneigenlijke gevelafwerkingen zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;
9. verwaarloosd buitenschrijnwerk zoals verweerde ramen- en deuren, afbladderende verf, glasbreuk,...;
10. verwaarloosde gevels zoals ontbrekende stenen, uitvallend voegwerk, verweerde bepleistering,...;
11. verwaarloosd dak zoals het verzakken, losliggen of plaatselijk ontbreken van dakbedekking, het niet waterdicht zijn van de dakbedekking, het ontbreken van regenafvoer,...;
12. verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, kruidgroei,...;
13. het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
14. getuigenissen;
15. indruk van niet bewoning door bvb: het permanent gesloten zijn van gordijnen of rolluiken.

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

§ 2. De gemeente stelt de belastingplichtige(n) per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in § 1, kan een belastingplichtige bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de belastingplichtige onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

§ 3. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een belastingplichtige bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte in overeenstemming met de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending in overeenstemming met de functie.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een belastingplichtige bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending in overeenstemming met de functie.

Art. 4 - tarieven

De belasting bedraagt:

1° € 1.250 voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

a) € 1.250 voor een eengezinswoning;

b) € 250 voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteit- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

c) € 500 voor elke andere woongelegenheden dan deze, vermeld onder a) en b).

Bij een leegstaand gebouw bestaande uit meerdere woongelegenheden wordt het bedrag van het leegstaand gebouw verhoogd met het bedrag per woongelegenheden in dit leegstaand gebouw.

De belasting wordt vermeerderd met € 250 per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat.

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.

Art. 5.

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Het verblijf of de opname worden geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie. De vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar volgend op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister;

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar volgend op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister;

3° 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;

4° Openbare besturen (gemeente, OCMW, Sociale huisvestingsmaatschappijen, Sociale verhuurkantoren, Inter Lokale Verenigingen, AGB) waarvan het werkingsgebied zich onder meer op het grondgebied van de Gemeente Grimbergen bevindt.

§ 2. 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° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming, ...), met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de eerste opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister.

§ 3. Een vrijstelling voor drie jaar wordt verleend indien:

1° het gebouw beschikt over een geldige stedenbouwkundige vergunning voor renovatiewerken (een stedenbouwkundige vergunning voor sloop met vervangingsbouw staat gelijk met een vergunning voor renovatie), de vrijstelling geldt vanaf de datum van de stedenbouwkundige vergunning;

2° voor het gebouw een ontvangsbewijs kan voorgelegd worden van de aanvang van zo'n vergunning (let wel: indien de aanvraag later geweigerd wordt, geldt de schorsing niet), de vrijstelling geldt vanaf de aanvraagdatum.

§ 4. Van de leegstandsheffing is voor 1 jaar vrijgesteld het gebouw dat beschikt over een gedetailleerd renovatieschema, met:

1. een plan van het pand met aanduiding van de geplande werken;
2. een tijdsplanning en korte beschrijving van de werken die uitgevoerd zullen worden;
3. een raming van de kosten van de werken;
4. foto's van de te renoveren delen van het pand.

De betrokkene dient voor vrijstellingsgronden bedoeld in §3 en §4 jaarlijks zelf te bewijzen (a.d.h.v. facturen, foto's, etc.) dat de vooropgestelde werken uitgevoerd zijn, zoniet zal de heffing verduubbeld worden.

Art. 6.

De belastingplichtige die om 1 van de in artikel 5 aangehaalde vrijstellingsgronden vrijgesteld werd, is er te allen tijde toe gehouden die woning of het gebouw normaal te onderhouden en niet te laten verkrotten.

Indien het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat dit toch het geval is, brengt zij de belastingplichtige hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte. Indien deze hiervoor niet

binnen een termijn van 30 dagen na betekening een door het college gegrond bevonden antwoord formuleert, vervalt de vrijstellingsgrond voor de nog resterende periode met ingang vanaf de datum van bovenvernoemd aangetekend schrijven.

Art. 7 - invordering

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

De aanslag kan worden gevestigd vanaf het ogenblik dat het gebouw of de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van een nieuwe periode van twaalf maanden.

Art. 8 - verwijzing

Het algemeen reglement betreffende al de gemeentelijke belastingen, vastgesteld door de gemeenteraad, is op gegeven belasting van toepassing, in zoverre daarvan niet wordt afgeweken door de voorgaande bijzondere bepalingen.

Art. 9.

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

In zitting, datum als hierboven

de secretaris

de voorzitter



Hans HABILS



Marleen MERTENS

