

Heffingsreglement op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister.
Goedgekeurd door de gemeenteraad van 14 december 2015.

Juridische grond

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005;

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

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en op de omzendbrief BB2008/7 van 18 juli inzake het decreet;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

Overwegende dat op basis van het decreet grond- en pandenbeleid gemeenten vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn een register van leegstaande gebouwen en woningen bij te houden (leegstandsregister) en de gemeenteraden autonoom gemachtigd zijn tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister;

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 het gemeentelijk reglement van 28 juni 2010 op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 28 juni 2010 om een belasting op leegstaande woningen en gebouwen te heffen;

Gelet op de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010 en 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid;

Gelet op de bepalingen in deze decreten die ertoe leiden dat het geldende gemeentelijke heffingsreglement op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, moest worden aangepast;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 21 mei 2012 waarbij de gemeenteraad een aangepast reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand goedkeurde;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 21 mei 2012 waarbij de gemeenteraad een aangepast heffingsreglement goedkeurde;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid van 21 september 2007, waarmee de Vlaamse Regering gemeenten wil aanzetten werk te maken van een volwaardig woonbeleid;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2012 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel van IGO goed te keuren;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissingen van 27 september 2010 en 27 mei 2013 waarin de gemeente telkens besliste om het project lokaal woonbeleid met een periode van 3 jaar te verlengen;

Overwegende dat het wenselijk is het op het grondgebied van Haacht beschikbare patrimonium voor wonen optimaal te benutten en zodoende betaalbare woningen na te streven;

Besluit

Art.1. Het heffingsreglement op leegstaande woningen in de gemeente Haacht als volgt goed te keuren:

“Artikel 1: Algemeen

§1. Er wordt met ingang van 1 januari 2016 en voor een termijn eindigend op 31 december 2019 een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, waarvan de nadere regels zijn vastgelegd in de gemeenteraadsbeslissing van 21 mei 2012 betreffende de inventarisatie van leegstaande woningen en / of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

§2. inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning en/of de kamer op de inventaris wordt opgenomen. Dit is tevens de datum van de akte en referentiepunt om de verjaardag te bepalen;

§3. verjaardag: het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden sinds de inventarisatiedatum;

§4. zakelijk gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:

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

§5. gebouw: elk bebouwt onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de bedrijfsruimten. Een bedrijfsruimte wordt in artikel 2 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten als volgt gedefinieerd: de verzameling van alle percelen met een oppervlakte van minstens 5 are, waarop zich minstens 1 bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar de economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt;

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

§7. eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;

§8. pand: een gebouw of een woning;

§9. kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC;
- bad of douche;

- kookgelegenheid;

en waarvan de bewoners voor 1 of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

§10. studentenkamer: elke individuele kamer in een studenten- of studentengemeenschapshuis;

§11. studentenhuis: elk gebouw of deel van een gebouw waarin één of meer kamers worden te huur gesteld of verhuurd aan één of meer studenten, met inbegrip van de gemeenschappelijke ruimtes;

§12. studentengemeenschapshuis: elk gebouw of deel van een gebouw dat door één of meer personen integraal wordt gehuurd en (onder)verhuurd aan één of meer studenten;

§13. beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c. elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Artikel 2: De belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van inventarisatiedatum.

§2. Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld, dit wil zeggen dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht, bijvoorbeeld bij een verkoop, moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het pand in het leegstandsregister. Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen, en dit binnen twee maanden na het verlijden van deze akte.

De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel en de aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Als de overdrager van het zakelijk recht nalaat deze kennisgevingen te doen, wordt hij, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting na de overdracht.

Artikel 3: De belasting

§1. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is de eerste maal verschuldigd op het moment dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister. Hierbij wordt vertrokken van de datum van de akte.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister werd geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd telkens een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt na datum van opname in het leegstandsregister.

§2. Panden die voor 1 januari 2010 waren opgenomen in de gewestelijke leegstandsinventaris behouden hun anciënniteit en zullen aan een verhoogd tarief belast worden.

§3. De belasting van een gebouw of een woning die voor een eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het leegstandsregister staat bedraagt:

- € 1.250 voor een gebouw of eengezinswoning;
- € 100 voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in artikel 1;

- € 375 voor elke andere woning, kamer of studentenkamer;
- §4. Per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermeerderd met 100%. De maximale vermeerdering bedraagt 400%. Dit wil zeggen dat na de vierde termijn van twaalf opeenvolgende maanden, voor elke volgende opeenvolgende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, de bedragen van de vierde termijn worden gehanteerd.

Artikel 4: Vrijstelling van belasting

§1. Van de leegstandsheffing is vrijgesteld (persoonsgebonden vrijstellingen):

- 1° De zakelijk gerechtigde die met betrekking tot geen enkele andere woning dan de leegstaande woning een zakelijk recht heeft. Deze vrijstelling geldt maximum 3 jaar volgend op de datum van de eigendomsakte;
- 2° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, kan een vrijstelling aanvragen voor maximum 3 jaar volgend op datum van opname in de ouderenvoorziening;
- 3° De belastingplichtige die voor een verblijf van minstens één jaar werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis kan een vrijstelling aanvragen voor maximum 3 jaar volgend op datum van opname in de psychiatrische instelling of het ziekenhuis;
- 4° Ieder die zich in een gelijkaardige situatie bevindt als 2° en 3° waarbij overmacht kan worden bewezen, is maximum 3 jaar vrijgesteld volgend op de datum waarop de overmacht zich manifesteerde;
- 5° De belastingplichtige wiens handelingsbekwaamheid beperkt werd door een gerechtelijke beslissing, is vrijgesteld voor maximum 3 jaar volgend op de gerechtelijke beperking van de handelingsbekwaamheid;

De belastingplichtige kan een persoonsgebonden vrijstelling, zoals opgesomd in §1, slechts éénmaal aanvragen, en dit voor slechts één woning. Personen die zich in een situatie bevinden zoals omschreven in 2° en 3° dienen een bewijs van verblijf voor te leggen dat wordt geleverd door de voorziening respectievelijk de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. Personen die zich in een situatie bevinden zoals omschreven in 1°, 4° en 5°, dienen deze situatie aan te tonen door het voorleggen van relevante bewijsstukken.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning (objectgebonden vrijstellingen):

- 1° binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan is gelegen;
- 2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- 3° beschermd is als monument krachtens decreet, of is opgenomen op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand;
- 4° werd vernield ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 5° wordt gerenoveerd blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning. Een verlenging van 1 jaar is éénmaal mogelijk, mits indienen van een renovatiedossier zoals in 6° omschreven;
- 6° wordt gerenoveerd zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning is vereist. In dit geval moet er een renovatiedossier worden voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:
 - a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
 - c. een overzicht van de niet stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken die worden uitgevoerd;

d. een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;

e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om 1 jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 1 jaar. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

a. één of meer facturen van maximum 1 jaar oud voor een bedrag van minstens € 2.500 inclusief BTW die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;

b. in geval punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdsschema.

7° wordt ingehuurd en gerenoveerd door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 18, §2 van de Vlaamse Wooncode.

8° opgenomen blijft in de inventaris om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de houder van het zakelijk recht en deze laatste dit kan bewijzen. De vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van één jaar volgend op de hierboven vermelde reden; verlenging kan jaarlijks worden aangevraagd voor het verlopen van de vrijstellingstermijn als de overmacht aanhoudt.

§3. Voor de bepalingen in §1 en §2 geldt dat de vrijstelling van heffing geen impact heeft op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: de anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal worden berekend op basis van de inventarisatiedatum. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn van een woning of gebouw en er aan één van de zakelijk gerechtigden een vrijstelling wordt toegekend, geldt de vrijstelling voor alle zakelijk gerechtigden, zelfs al hebben deze anderen geen aanvraag tot vrijstelling ingediend.

§4. Vrijstellingen en schorsingen die door Wonen Vlaanderen werden toegestaan vervallen. De zakelijk gerechtigde kan een nieuwe vrijstelling aanvragen binnen het kader van dit reglement. Vrijstellingen die binnen het kader van de vorige heffingsreglementen werden toegestaan, blijven gelden voor de toegestane periode.

Artikel 5: Aanvragen van een vrijstelling

De aanvraag tot vrijstelling van heffing dient te gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan de gemeente overgaan tot het invorderen van de heffing. In dit stadium kan voor de voorbije termijn geen vrijstelling van heffing meer worden aangevraagd, maar kan er enkel nog bezwaar tegen de belasting worden ingediend zoals beschreven in artikel 8. Een aanvraag tot vrijstelling van heffing mag niet verward worden met een beroep tegen opname of met een aanvraag tot schrapping uit het leegstandsregister.

Aanvragen tot vrijstelling worden, vergezeld van de nodige bewijsstukken, via beveiligde zending bezorgd aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 6: Inkohieren

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen en dit ten laatste op 30 juni van het jaar volgend op het jaar waarvoor de belasting is verschuldigd.

Artikel 7: De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 8: Bezwaar tegen belasting

De belastingplichtige kan tegen deze belasting bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, en moet ondertekend en gemotiveerd zijn. Het bezwaar moet via aangetekende zending of door afgifte van het bezwaar aan de balie van het gemeentehuis worden ingediend binnen drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Hierbij geldt de postdatum als bewijs. Bij afgifte van het bezwaar aan de balie van het gemeentehuis, geldt de datumstempel inkomende post als bewijs.

Het College van Burgemeester en Schepenen of het personeelslid dat door dit College hiervoor werd aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding aan de belastingschuldige. De belastingschuldige zal worden uitgenodigd op een hoorzitting als hij dit heeft aangevraagd in zijn bezwaarschrift.

Artikel 9: Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, 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 dit niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreft.

Artikel 10: Dit reglement treedt in werking na goedkeuring door de gemeenteraad.

Artikel 11: Onderhavige beslissing wordt voor kennisgeving overgemaakt aan de provinciegouverneur van Vlaams-Brabant.