

# **PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS**

## **Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 25 februari 2019.**

### **Aanwezig:**

Kris Swinnen, Voorzitter van de raad

Jo Roggen, Burgemeester

Chris Jamar, Erik Soors, Roland Strouven, Elke Allard, schepenen

Ingrid Claes, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Bart Andries, Monique Adams, Kevin Huybrechts, Nadia Najem, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Birthe Lux, Danny Ruysen, gemeenteraadsleden

Herman Stiers, Algemeen directeur

### **In openbare zitting**

### **Belasting op leegstaande woningen en gebouwen.**

De gemeenteraad

### **Juridische basis:**

1. Het Decreet Lokaal Bestuur, inzonderheid art.40 § 3.
2. Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
3. Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
4. De omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 aangaande het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
5. De omzendbrief BB-2011/01 van 10 juni 2011, Coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.

### **Voorgaande:**

1. De gemeenteraadsbeslissing van 31 maart 2014 houdende “belasting op leegstaande woningen en gebouwen.”
2. De gemeenteraadsbeslissing van 27 februari 2017 houdende “Belasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanpassing”.
3. De gemeenteraadsbeslissing van 20 december 2018 houdende "Belasting op leegstaande woningen en gebouwen."
4. De e-mail van het Agentschap Binnenlands Bestuur van 28 januari 2019.

### **Probleemstelling:**

De belastingen en retributies dienen door de gemeenteraad vastgesteld te worden voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2024.

Bij de opstart van het intergemeentelijk samenwerkingsverband ‘Best Wonen tussen Zoet en Zout’ van 1 april 2018 werd afgesproken dat de gemeentelijke belastingreglementen op leegstaande woningen en gebouwen op mekaar afgestemd zouden worden.

Het Agentschap Binnenlands bestuur maakt in haar mail van 28 januari 2019 de bemerking dat de motivering in het overwegend gedeelte van deze belasting onvoldoende gefundeerd werd. In het overwegende gedeelte wordt het fiscaal doel van deze belasting niet veruitwendigd.

Verder moet er in artikel 1 van het reglement zowel de begin- als einddatum staan waarop de belasting betrekking heeft.

Als het over bezwaarschriften gaat, dient de term ‘belastingschuldige’ gebruikt te worden i.p.v. ‘belastingplichtige’.

### **Motivering:**

Bijgevolg wordt de motivering uitgebreid met het fiscaal doel, nl. dat de financiële toestand van de gemeente de invoering van alle nodige belastingen rechtvaardigt en vereist.

In artikel 1 wordt zowel de begin als – einddatum waarop de belasting van toepassing is, vermeld.

In artikel 8 wordt het woord ‘belastingplichtige’ gewijzigd naar ‘belastingsschuldige’.

De motivering is bijgevolg als volgt:

Omdat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden, keurde de gemeenteraad in zitting van 31 maart 2014 de belasting op de leegstaande woningen en gebouwen goed, aangepast bij beslissing van 27 februari 2017.

Alle maatregelen die een einde stellen aan de leegstand dienen aangemoedigd te worden. Deze heffing werd ingevoerd omdat een gemeentelijke leegstandsheffing een ontradend effect heeft.

Voor een goed bestuur is het noodzakelijk dat de nodige financiële middelen aanwezig zijn.

De financiële toestand van de gemeente Geetbets rechtvaardigt en vereist de invoering van alle nodige belastingen.

Het college stelt voor om voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2024 de basisbelasting op leegstaande woningen en gebouwen te behouden op € 990,00 per jaar voor een woning of gebouw.

Bij de opstart van het intergemeentelijk samenwerkingsverband ‘Best Wonen tussen Zoet en Zout’ van 1 april 2018 werd afgesproken dat de gemeentelijke belastingreglementen op leegstaande woningen en gebouwen op mekaar afgestemd zouden worden.

Artikel 4 § 1.2° wordt gewijzigd omdat de vrijstellingsgronden worden aangepast.

Art. 4 § 1.4° en § 1.6° wordt geschrapt om het gelijkheidsbeginsel niet te schenden.

Art. 4 § 2.5° wordt uitgebreid na het in voege gaan van de omgevingsvergunning.

Art. 5 wordt toegevoegd, waardoor alle volgende artikels een andere nummering krijgen.

**Met 14 stemmen voor (Kris Swinnen, Jo Roggen, Chris Jamar, Erik Soors, Roland Strouven, Elke Allard, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Kevin Huybrechts, Nadia Najem, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Birthe Lux, Danny Ruysen), 3 onthoudingen (Ingrid Claes, Bart Andries, Monique Adams)**

### **Artikel 1.**

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2024 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het door de gemeenteraad goedgekeurde reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van de leegstand .

De definities van woningen en gebouwen uit Art. 1.2 van het decreet zijn toepasselijk, evenals de andere definities van Art. 1.2 van het decreet.

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

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

§ 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.

### **Artikel 2.**

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning 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. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan het college van burgemeester en schepenen.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

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

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

### **Artikel 3.**

De basisbelasting bedraagt: € 990,00 voor een woning of gebouw.

Dit bedrag is gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemt overeen met de index van november 2009. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

### **Artikel 4.**

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerste drie jaar volgend op de datum van de eigendomsverwerving.

2° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

De vrijstelling geldt niet bij overdrachten aan :

a) vennootschappen waarin de oorspronkelijke houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, en dit voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

b) bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament;

c) vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;

3° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerste vier jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister;

4° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt ook voor de verlengde minderjarige en voor hen die onder bewindvoering staan.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerst drie jaar van de periode die wordt aangegeven door de gerechtelijke beslissing.

§ 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;

Deze vrijstelling geldt gedurende vijf jaar vanaf de definitieve goedkeuring van het onteigeningsplan;

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

Deze vrijstelling geldt gedurende de volledige duur van bescherming monument;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor een aanvraag met uitgebreide dossiersamenstelling of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met medewerking van een architect. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de vergunning;

6° gerenoveerd wordt blijkens een meldingsplichtig werk en/of gedetailleerd renovatieschema.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister onder naam van de belastingplichtige die de renovatie uitvoert. Deze vrijstelling kan tot twee maal verlengd worden voor een periode van één jaar mits de vrijstelling opnieuw wordt aangevraagd en mits bewijs van de vorderingen van de werken wordt voorgelegd.

De belastingplichtige dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat:

-een tekening of schets van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken

-een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken

-een raming van de kostprijs van de werken door een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer of een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd of een combinatie van beiden;

7° het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst van minstens negen jaar met de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, het Sociaal verhuurkantoor of een Sociale huisvestingsmaatschappij.

Deze vrijstelling geldt vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst tot het verstrijken van de huurovereenkomst;

#### **Artikel 5.**

De aanvraag tot vrijstelling van belasting dient te gebeuren voor het verstrijken van elke termijn van twaalf maanden na opname in het gemeentelijk leegstandsregister.

Eens een termijn van twaalf maanden na opname in het gemeentelijk leegstandsregister is verlopen, kan de gemeente overgaan tot het invorderen van de heffing. In dit stadium kan voor de voorbije termijn geen vrijstelling van belasting meer worden aangevraagd, maar kan er enkel nog een bezwaar tegen de belasting worden ingediend zoals beschreven in art. 9.

Aanvragen tot vrijstelling worden vergezeld van de nodige bewijsstukken via aangetekend schrijven of via afgifte tegen ontvangstbewijs ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.

#### **Artikel 6.**

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

#### **Artikel 7.**

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

## **Artikel 8.**

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Bezwaarschriften kunnen via een duurzame drager worden gestuurd.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

Het bezwaar wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:

1° de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingschuldige; het bezwaar van de belastingschuldige die zijn woonplaats niet heeft in het Vlaams gewest, bevat keuze van woonplaats in het Vlaams gewest.

2° het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen.

3° indien de belastingschuldige dit wenst, de uitdrukkelijke vraag om gehoord te worden op een hoorzitting.

## **Artikel 9.**

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 bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de Art.en 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

## **Artikel 10.**

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet.

## **Artikel 11.**

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

## **Artikel 12.**

Afschrift van deze beslissing zal via het digitaal loket overgemaakt worden aan de toezichthoudende overheid.

Namens de raad:

In opdracht: de Algemeen directeur  
get. Herman Stiers

De Voorzitter van de raad  
get. Kris Swinnen

Voor eensluidend uittreksel:  
De Algemeen directeur

De Voorzitter van de raad



Herman Stiers



Kris Swinnen

