



BELASTINGREGLEMENT

Leegstaande woningen en gebouwen

GEMEENTERAAD – 16 december 2019

PUBLICATIE – 20 december 2019

Art. 1: Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

Hoofdstuk I – het leegstandsregister

Art. 2:

De gemeente Ranst houdt het leegstandsregister bij van leegstaande woningen en gebouwen.

Art. 3: Begripsomschrijving van leegstand

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning of omgevingsvergunning.

Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2,2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Art. 4:

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

Art. 5:

In afwijking van artikel 3 en 4 wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig artikel 3 respectievelijk artikel 4.

Art. 6:

Een gebouw of een woning, geïnventariseerd als verwaarloosd, ongeschikt en/of onbewoonbaar, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

Art. 7: Vaststelling van de leegstand

De leegstand van een woning of van een gebouw (het niet aanwenden in overeenstemming met de functie) wordt vastgesteld door een administratieve akte van leegstand en wordt onder meer beoordeeld aan de hand van minstens één van de volgende objectieve indicaties:

- geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning sinds méér dan een jaar
- geen opname in het register van tweede verblijven
- onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde, dichtgemaakte of verzegelde toegang.
- de woning of het gebouw wordt langdurig aangeboden als 'te huur' of 'te koop'
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag gebruik ervan dat gebruik uitgesloten is
- belangrijke glasbreuk, of ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk -niet afsluitbaar buitenschrijnwerk
- zware waterinfiltraties via dak of gevels
- ernstige in pandige vernieling of gedeeltelijke sloping
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- langdurig neergelaten rolluiken
- storende omgevingsaanleg (afwezigheid of ondeugdelijk onderhoud van tuin of omgeving)
- melding van langdurige leegstand door politie
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

Art. 8:

De opsporing en vaststelling van de leegstand van gebouwen en woningen wordt uitgevoerd door de omgevingsambtenaar, de door het college van burgemeester en schepenen aangestelde bevoegde ambtenaren of in intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Art. 9: Kennisgeving van het voornemen te inventariseren

De dienst omgeving stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van een leegstaand gebouw of een leegstaande woning in het leegstandsregister. Bij gebrek aan officiële woonplaats kan de beveiligde zending gebeuren aan de verblijfplaats van de zakelijk gerechtigde, en bij gebrek daaraan aan het te inventariseren pand.

De kennisgeving omvat kopie van de administratieve akte.

Art. 10: Betwisting

Tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister kan beroep worden aangetekend bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 9. Dit beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroep wordt gedagtekend en omvat minstens volgende gegevens:

Identiteit, adres en eventueel hoedanigheid en volmacht van de indiener

Aanwijzing van de administratieve akte en/of van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft
Een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten tot opname of dat voldaan is aan de vereisten tot schrapping, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De bewijsstukken zijn vergezeld van een genummerde inventaris.

Het beroepschrift is onontvankelijk indien het te laat is ingediend, of met miskenning van de voorschriften van dit artikel, of door een derde die niet de zakelijke gerechtigde of zijn gevolmachtigde is, of indien het niet is ondertekend. Wordt de onontvankelijkheid vastgesteld, dan deelt de inventarisbeheerder dit mee aan de indiener met vermelding dat de beroepsprocedure is beëindigd.

Het beroepschrift is ongegrond, onder meer wanneer de toegang tot een pand, in het kader van een feitenonderzoek, geweigerd of verhinderd wordt.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de betekening van het beroepschrift. De inventarisbeheerder betekent de beslissing aan de indiener ervan per beveiligde zending zoals omschreven in artikel 9.

Art. 11: Opname in het register

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of de betwisting onontvankelijk of ongegrond is, neemt de inventarisbeheerder het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte van leegstand.

Het leegstandsregister bevat volgende vermeldingen:

- 1) Het adres en de kadastrale gegevens van het leegstaande pand
- 2) De identiteit en het laatst gekende adres van de zakelijk gerechtigde
- 3) De datum van de administratieve akte vermeld in artikel 7
- 4) De indicaties die geleid hebben tot opname op het leegstandsregister
- 5) De feiten die aanleiding geven tot vrijstelling van de heffing, bepaald in Hoofdstuk II, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling
- 6) Eventueel de datum van indiening van een betwisting zoals voorzien in artikel 10, en de datum en aard van de beslissing inzake die betwisting

Art. 12: Schrapping uit het leegstandregister

Een pand wordt geschrapt uit het leegstandsregister op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde aan de inventarisbeheerder.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De inventarisbeheerder schrapt het gebouw met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig die functie.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat er een inschrijving in het bevolkingsregister is gebeurd op het betreffende adres en dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 4. De inventarisbeheerder schrapt de woning met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig die functie.

Artikel 10 is van overeenkomstige toepassing op beslissingen over het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister.

Art. 13: meldingen

Bij elke overdracht van een zakelijk recht op een in het leegstandregister opgenomen goed moet de zakelijk gerechtigde uiterlijk één maand na het verlijden van de notariële akte de overdracht schriftelijk melden aan de inventarisbeheerder. Hij moet minimaal vermelden: de datum van de overdracht, de naam en het adres van de nieuwe verkrijger(s) en de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris en de coördinaten van het betrokken onroerend goed.

De zakelijk gerechtigde van een in het leegstandregister opgenomen goed is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het leegstandsregister van de woning en/of gebouw dat hij wil verkopen.

Hoofdstuk II - Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

Art. 14:

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§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 leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art. 15:

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

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 zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

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

Art. 16:

De belasting bedraagt € 1.000 voor een volledig gebouw of woongelegenheid.

De belasting bedraagt € 100 voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet,

Indien het belastbaar goed een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat wordt de belasting verdubbeld.

Indien het belastbaar goed een derde of meer opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat wordt de belasting verdrievoudigd.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het leegstandsregister staat, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Art. 17:

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;

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

3° de belastingplichtige wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie rederlijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand.

§4. Een vrijstelling wordt verleend als 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 bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning;

6° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Art.18:

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

Art. 19:

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

Art. 20:

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

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

Het bezwaarschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Art. 21:

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 bis, 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.

Art. 22:

Deze verordening valt onder het algemeen bestuurlijk toezicht als bepaald in artikel 326-335 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.