

UITTREKSEL UIT HET NOTULENREGISTER VAN DE GEMEENTERAAD

IN ZITTING VAN : 27 NOVEMBER 2017

Aanwezig de dames en de heren:

J. Creemers, Burgemeester, M. Giebens, Y. Van Dooren,
K. Drees, D. Verlaak, G. Haeldermans, R. Didden, M. Raets, Schepenen,
G. Vermassen, A. Willen, J. Cuppens, S. Didden, L. Pieters,
J. Tollenaere, P. Hendrikx, R. Dupont, M. Janssen, T. Schaefer,
K. Vandewal, G. Keuren, F. Neyens, I. Franssen, D. Damen,
G. Hellings, G. Geusen, H. Vermeulen, R. Opsteyn en G. Telen, Raadsleden
en R. Corstjens, stadssecretaris.

Verontschuldigd :

NOTULE: 115 - FINANCIEN
(3919) **879.5 - Aanpassing belastingreglement leegstand**

Aanpassing reglement 'Belasting op de gebouwen en de woningen die zijn opgenomen in het register van de leegstand voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019'. Goedkeuring. Besluit.

De Gemeenteraad van de Stad Maaseik, Provincie Limburg, in vergadering overeenkomstig het gemeentedecreet;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, specifiek artikelen 42, 43, 186, 187 en 253, met latere wijzigingen;

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna het grond- en pandenbeleiddecreet genoemd, met latere wijzigingen;

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997, houdende Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd;

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Gelet op de beslissing van college van burgemeester en schepenen van 13 november 2017;

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

Overwegende dat het tegengaan van leegstand bijdraagt aan de leefbaarheid van de buurt;

Overwegende dat het opleggen van een belasting hiertoe kan bijdragen. Bewoonde huizen worden beter onderhouden;

Overwegende dat op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat de stad hiertoe een reglement betreffende de opmaak van een leegstandsregister heeft goedgekeurd op 27 november 2017 en dit ter vervanging van het besluit betreffende de opmaak van het leegstandsregister van 29 november 2010;

Overwegende dat er in de stad Maaseik een register van leegstand wordt bijgehouden, dat meer impact heeft, indien er ook een heffingsreglement aan gekoppeld wordt;

Overwegende dat de stad de bepalingen in het heffingsreglement voor een groot deel, uitgezonderd de in het decreet wettelijk vastgestelde bepalingen, autonoom kan opmaken;

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande belastingreglement van 25 april 2016 en dit naar aanleiding van de wijzigingen doorgevoerd aan het grond- en pandenbeleiddecreet;

Gelet op de financiële toestand van de stad Maaseik;

Besluit: Met **22** stemmen voor, **2** stemmen tegen en **3** onthoudingen
de raadsleden van de **N-VA** (G. Geusen en G. Telen)
en de raadsleden van **N-VA** (F. Neyens, I. Franssen en G. Hellings)

Artikel 1 :

Er wordt voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die op 31 december van het betreffende aanslagjaar zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Dit besluit vervangt het besluit van 25 april 2016 betreffende de belasting op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 2 :

De volgende definities van woningen en gebouwen zijn van toepassing:

1. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het Departement;
2. Departement: het Departement Ruimtelijk Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;
3. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
4. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
5. Zakelijke gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht of het vruchtgebruik;
6. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningwijze: een aangetekende

zending, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke ander door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van de kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

Artikel 3 :

De belasting voor een leegstaande woning, gebouw of kamer is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat op 31 december van het aanslagjaar deze is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 4 :

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw, woning of kamer op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. 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.

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.

Artikel 5 :

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 de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. 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 ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 6 :

De belasting bedraagt:

1. het eerste jaar van de opname, wanneer dus het betreffende goed op 31 december van het aanslagjaar voor het eerst is opgenomen, in het leegstandsregister:
 - a. € 1000 voor een volledig gebouw of woning
 - b. € 75 voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet
 - c. € 300 voor elk overig gebouw of woning

2. het tweede jaar van opname, indien het gebouw of de woning op 31 december van het volgende aanslagjaar gedurende twaalf maanden op de inventaris staat :
 - a. € 2000 voor een volledig gebouw of woning
 - b. € 150 voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet
 - c. € 600 voor elk overig gebouw of woning

3. voor het derde en de daaropvolgende jaren van opname, wordt de leegstandsheffing vermeerderd met:
 - a. € 1000 voor een volledig gebouw of woning
 - b. € 75 voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet

c. € 300 voor elk overig gebouw of woning

4. voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het goed op de inventaris staat: het aantal termijnen dat een goed op de inventaris staat wordt herberekend bij overdracht van een zakelijk recht. De belasting wordt maximaal gedurende drie opeenvolgende termijnen vermeerderd, daarna blijft het bedrag gehandhaafd.

Artikel 7 :

Van deze belasting zijn vrijgesteld :

1. de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
2. de belastingplichtige waarvan de handelsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
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. de gebouwen of woningen die gelegen zijn binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
5. de gebouwen of woningen die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
6. de gebouwen of woningen die krachtens decreet beschermd zijn als monument, of opgenomen zijn op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, gedurende de termijn die de bevoegde overheid neemt voor het behandelen van het restauratiedossier;
7. de gebouwen of de woningen die deel uitmaken van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap, gedurende de termijn die de bevoegde overheid neemt voor het behandelen van het restauratiedossier;
8. de gebouwen en woningen die vernield of beschadigd werden ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
9. de gebouwen of woningen die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling 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 gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
10. de gebouwen en woningen die gerenoveerd worden blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;
11. de gebouwen en de woningen die gerenoveerd worden, en waarvoor de renovatiewerken geen melding of stedenbouwkundige vergunning vereisen.
De werken zijn van die aard dat het pand gedurende de werken niet in gebruik kan worden genomen.

Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van drie jaren ingaande vanaf het voorleggen van een gedateerde en ondertekende renovatienota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin als bewijsstukken worden bijgevoegd:

- gedateerde foto's van tijdens en/of na de bouwwerken
- facturen van de reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen voor de uit

- te voeren werken
- een volledige opsomming en korte beschrijving van alle werken
 - de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden
 - tekeningen of plannen van geplande werken
 - eventuele premieaanvragen;
12. de gebouwen en woningen die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;
13. de gebouwen of woningen die het voorwerp uitmaken van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;
14. indien het gebouw of de woning op 31 december van het aanslagjaar te huur of te koop staat onder de volgende voorwaarden:
- a) dit gegeven en de invulling van alle voorwaarden moeten bewezen worden door de belastingplichtige;
 - b) de te koopstelling of de te huurstelling moet duidelijk zichtbaar vanaf het openbaar domein aangegeven zijn op het pand;
 - c) de te koopstelling of de te huurstelling moet gebeuren via een erkend vastgoedmakelaar of via een notaris; de belastingplichtige dient het contract met de notaris of het immobiliakantoor bij te brengen;
 - d) de te koopstelling of de te huurstelling moet gebeuren qua prijszetting tegen marktconforme prijzen. De concrete vaststelling van wat een marktconforme prijs is, gebeurt in geval van betwisting tussen de belastingplichtige en het bestuur, op vraag van het bestuur door de ontvanger van de registratie van het kantoor waaronder Maaseik valt, of door een bevoegde ambtenaar van van de dienst Vastgoedtransacties te Hasselt;
 - e) deze vrijstelling kan slechts éénmaal bekomen worden.

Artikel 8 :

Het goed dat al dan niet tijdelijk vrijgesteld werd van de heffing, zal na afloop van de vrijstellingsperiode automatisch en zonder voorafgaande verwittiging, opnieuw onderworpen worden aan de heffing waarvan het tijdelijk werd vrijgesteld met dien verstande dat de vrijstellingstermijn niet bijgeteld wordt in de anciënniteit voor het bepalen van de hoogte van de heffing.

Artikel 9 :

De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het college van burgemeester en schepenen.

Het kohier wordt overgemaakt aan de financieel beheerder die onverwijld zorgt voor de verzending van de aanslagbiljetten. Deze verzending gebeurt zonder kosten voor de belastingplichtigen.

Het aanslagbiljet bevat naast de gegevens vermeld in het kohier ook de verzendingsdatum, de uiterste betalingsdatum, de termijn waarbinnen bezwaar kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift .

Als bijlage wordt een beknopte samenvatting gevoegd van het reglement krachtens welke de belasting verschuldigd is.

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Wanneer de belasting niet betaald is binnen deze termijn, worden de regels toegepast betreffende de nalatighedsintresten inzake de rijksbelasting op inkomsten.

Artikel 10 :

De belastingschuldige (of zijn vertegenwoordiger) kan tegen zijn aanslag bezwaar indienen bij het

college van burgemeester en schepenen binnen drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de inning van de belasting indien dit op een andere wijze dan per kohier gebeurde.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk en gemotiveerd worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen of aan het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst.

Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten of middelen.

Het college van burgemeester en schepenen of het personeelslid dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk ontvangst binnen vijftien dagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift.

Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in zijn bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

De belastingplichtigen kunnen de verbetering aanvragen van materiële missingen, zoals dubbele aanslag, rekenfouten, enz. zolang de gemeenterekening van het aanslagjaar waarop de belasting betrekking heeft, niet goedgekeurd werd.

Artikel 11 :

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus gedaan in zitting op datum als boven

NAMENS DE GEMEENTERAAD :

De Secretaris, i.o.
(get.) **R. Corstjens**

De Burgemeester, i.o.
(get.) **J. Creemers**

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De Secretaris,

De Burgemeester,

R. Corstjens

J. Creemers