

## Stad Ninove

### Uittreksel uit het register van de beslissingen van de gemeenteraad Openbare vergadering van 28 januari 2016

Dirk Vanderpoorten, voorzitter gemeenteraad;

Tania De Jonge, burgemeester;

Katie Coppens, Veerle Cosyns, Henri Evenepoel, Wouter Vande Winkel, Paul De Schepper, Marc Torrekens, Alain Triest, schepenen;

Lieven Meert, OCMW-voorzitter-schepen;

Freddy Van Eeckhout, Jacques Timmermans, Rudy Corijn, Jannick Violon, Guy D'haeseleer, Werner Somers, Octaaf Van Ongeval, Corinne Vanbelle, Ilse Malfroot, Antoine Van Melkebeek, Stijn Vermassen, Stania Van Loo, Femke D'Hondt, Marc Plancke, Joost Arents, Maria Keymolen, Kurt Van Den Driessche, Veerle Vanderpoorten, Gerd Rassaerts, Levi Verberckmoes, Misja De Ridder, Bruno Van Der Haeghen, gemeenteraadsleden;

Carine Coppens, stadssecretaris

#### **10. Gemeentebelastingen - gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen - aanpassing**

De raad

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen;

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 4 februari 1997 houdende kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, hierna "kamerdecreet" genoemd;

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

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 en latere wijzigingen;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 17 juni 2010 houdende gemeentelijke registers van leegstaande, verwaarloosde en ongeschikte woningen en gebouwen;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden waardoor het verplicht is een gemeentelijk leegstandsregister op te maken;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2013 houdende aanpassing van de gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen, in het bijzonder artikel 3 §2 en artikel 3 §3;

Overwegende dat artikel 4 §2 6° en artikel 4 §2 7° van het belastingreglement bepaalt dat een vrijstelling verleend wordt indien het gebouw of de woning respectievelijk gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden of blijkens een renovatienota, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of renovatienota (datum aanvang van de renovatiewerken dient opgenomen te worden in de renovatienota);

Overwegende dat sommige belastingplichtigen beschikken over een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of renovatienota maar de stabiliteitswerken, sloopwerkzaamheden of renovatiewerken gedeeltelijk of helemaal niet uitvoeren binnen de termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of renovatienota zodat ze een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aanvragen of een nieuwe renovatienota indienen om opnieuw te kunnen genieten van een vrijstelling van een termijn van drie jaar;

Overwegende dat het passend is om dit fenomeen te voorkomen, de vrijstelling van een termijn van drie jaar slechts eenmaal te verlenen;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Besluit:

met 18 ja-stemmen (Dirk Vanderpoorten, Tania De Jonge, Katie Coppens, Veerle Cosyns, Henri Evenepoel, Wouter Vande Winkel, Paul De Schepper, Marc Torrekens, Alain Triest, Lieven Meert, Freddy Van Eeckhout, Jacques Timmermans, Jannick Violon, Octaaf Van Ongeval, Corinne Vanbelle, Stijn Vermassen, Misja De Ridder, Bruno Van Der Haeghen)

14 onthoudingen (Rudy Corijn, Guy D'haeseleer, Werner Somers, Ilse Malfroot, Antoine Van Melkebeek, Stania Van Loo, Femke D'Hondt, Marc Plancke, Joost Arents, Maria Keymolen, Kurt Van Den Driessche, Veerle Vanderpoorten, Gerd Rassaerts, Levi Verberckmoes)

Het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2013 houdende aanpassing van de gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen wordt vanaf 1 maart 2016 opgeheven en wordt van dan af vervangen door volgende bepalingen:

Artikel 1

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2018 een jaarlijkse 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 artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn van toepassing, 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.

§2 De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het 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 houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaand gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

In geval van recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, is de belasting verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2 In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

In geval 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 de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- de 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

§1 De belasting bedraagt:

1° 1000 euro voor een volledig gebouw of woonhuis

2° 100 euro voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet

3° 350 euro voor elke overige woongelegenheden.

§2 Per bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden wordt de belasting gelijkgesteld aan het resultaat van de volgende formule: x maal het bedrag van de belasting vastgesteld in artikel 3 §1 waarbij x gelijk is aan het aantal keer dat het gebouw of de woning reeds belast werd op basis van het gemeentelijk belastingreglement. X bedraagt nooit meer dan 4.

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

§3 De bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2013. Zij worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

#### Artikel 4

§1 Van de leegstand 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 die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw en of woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§2 Een vrijstelling wordt verleend indien

- 1° het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- 2° het gebouw of de woning geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- 3° het gebouw of de woning krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument
- 4° het gebouw of de woning vernield of beschadigd werd 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
- 5° het gebouw of de woning onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik
- 6° het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning
- 7° het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een renovatienota, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota (datum aanvang van de renovatiewerken dient opgenomen te worden in de renovatienota)

- 8° het gebouw of de woning het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2 van de Vlaamse Wooncode
- 9° het gebouw of de woning voorwerp uitmaakt van een zakelijk recht, verkregen door de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk welzijn;
- 10° de heffingsplichtige een sociale woonorganisatie of een autonoom gemeentebedrijf is en het een gebouw of woning betreft blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/verantwoordingsnota/renovatieovereenkomst, ... het voorwerp uitmaakt van een renovatie- of verbouwingsproject.

De vrijstelling op basis van het indienen van een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of renovatienota vastgesteld respectievelijk in artikel 4 §2 6° en artikel 4 §2 7° wordt slechts eenmaal verleend.

Enkel de in dit reglement opgenomen vrijstellingen zijn van toepassing.

#### Artikel 5

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

#### Artikel 6

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

#### Artikel 7

De belastingplichtige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Het bezwaarschrift moet schriftelijk gebeuren en met redenen omkleed zijn. Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of vertegenwoordiger en vermeldt:

1° de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige ten laste van wie de belasting gevestigd wordt

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

3° of de belastingplichtige al dan niet gehoord wenst te worden tijdens een hoorzitting.

Van het bezwaarschrift zal schriftelijk ontvangst bericht worden binnen de 8 dagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift.

#### Artikel 8

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 t.e.m. 9 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover zij niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

#### Artikel 9

Conform artikel 253, §1, 3° van het gemeentedecreet zal een kopie van dit besluit naar de provinciegouverneur worden verzonden.

stadssecretaris  
Carine Coppens

voorzitter gemeenteraad  
Dirk Vanderpoorten

Voor eensluidend afschrift,  
10 februari 2016

De gedelegeerde ambtenaar,

Carine Coppens  
Stadssecretaris

