



berlare

Heffing op leegstand van gebouwen en woningen

De gemeenteraad

Gelet op het gemeentedecreet van 15/07/2005 zoals laatst gewijzigd tot op heden;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 en de omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen inzake de Vlaamse Wooncode;

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

Overwegende dat de langdurige leegstand van gebouwen en woningen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 24 januari 2018 aangaande de goedkeuring van het reglement betreffende de vaststelling en de inventarisatie van leegstaande gebouwen en woningen;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Besluit

Art. 1 - Heffingstermijn

Er wordt ten behoeve van de gemeente voor een termijn van zes jaar, aanvang nemende op 24 januari 2018 en eindigend op 31 december 2019, een jaarlijkse heffing gevestigd op de gebouwen en woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Art. 2 - Definities

§1. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid en het reglement van Berlare inzake de vaststellingen en de registratie van leegstaande gebouwen en woningen.

§2. De definities uit het gemeentelijke leegstandsreglement zijn van toepassing in dit reglement.

§3. De definities van gebouwen en woningen uit artikel 1.2 van het decreet zijn toepasselijk, 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 grond- en pandenbeleid.

Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

§4. Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en die het onroerend goed dermate beschadigd dat het gebruik onmogelijk is. Voorbeelden zijn ernstige brand, gasontploffing, overstroming, hevige storm, ...

Art. 3 - Belastbaar feit

§1. De heffing voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw of de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de heffing van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art. 4 - Heffingsplichtige

§1. De heffing is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaand gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de heffing van de aanslagjaar verschuldigd wordt.

Indien er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de heffing verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vluchtgebruik op het ogenblik dat de heffing van het aanslagjaar verschuldigd is.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale heffingsschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale heffingsschuld.

§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 kopij bevat minstens 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 of het gebouw.

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

Art. 5 - Aanslagvoet

§1. De heffing bedraagt 1.250 euro voor elk leegstaand gebouw of leegstaande woning, van welk type dan ook.

§2. De heffing wordt vermeerderd met 1.250 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf opeenvolgende maanden dat het gebouw of de woning op het register staat.

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

Art. 6 - Vrijstellingen

§1. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de heffing moet hiervoor zelf schriftelijk het aanvraagformulier, vastgesteld door het gemeentebestuur, indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Van leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- de heffingsplichtige die in een erkend ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf wordt opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van langdurig verblijf wordt geleverd door de erkende oudervoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de heffingsplichtige verblijft.
De vrijstelling geldt uitsluitend voor de woning die laatst bewoond werd door de heffingsplichtige vóór de opname.
De vrijstelling kan maximum 2 opeenvolgende jaren volgend op de datum van de opname in het leegstandsregister worden toegekend.
- de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd in gevolge van een gerechtelijke beslissing. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden aan de hand van de gerechtelijke beslissing.
De vrijstelling kan maximum 2 opeenvolgende jaren volgend op de datum van de opname in het leegstandsregister worden toegekend.
- de heffingsplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden aan de hand van een kopie van de notariële akte, overlijdensattest, ...
De vrijstelling kan maximum voor twee heffingsjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend bij het lokaal woonoverleg. Indien het lokaal woonoverleg akkoord gaat met de renovatieplanning kan de vrijstelling worden toegekend. De vrijstelling kan twee keer met een jaar worden verlengd, voor zover aan het lokaal woonoverleg kan worden aangetoond dat de plannen voortgang maken en het lokaal woonoverleg akkoord gaat met deze voortgang.
- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden.
Deze vrijstelling is onbeperkt in tijd voor zolang het gebouw of de woning gelegen blijft in een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. De bewijzen hieromtrent dienen geleverd te worden.
De vrijstelling kan maximum 2 opeenvolgende jaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging worden toegekend.
- onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijke procedure. De bewijzen hieromtrent dienen geleverd te worden.
De vrijstelling geldt slechts voor de periode van de verzegeling.
- gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Het bewijs hieromtrent dient geleverd te worden aan de hand van een kopie van de stedenbouwkundige vergunning.
De vrijstelling kan maximum 2 opeenvolgende jaren volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundig vergunning worden toegekend.

§4. De gebouwen en woningen die op het gewestelijk leegstandsregister staan in het jaar 2009 en die overeenkomstig art. 7.3.2. van het decreet Grond- en Pandenbeleid vanaf 2010 worden overgedragen naar en opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister worden vrijgesteld van de gemeentelijke heffing voor de duur van de schorsing of vrijstelling die door de Vlaamse overheid werd toegekend.

Art. 7 - Wijze van invordering

De heffing wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 8 - Betalingstermijn

De heffing moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 9 - Bezwaarprocedure

Tegen de heffing kan door de heffingsschuldige of zijn vertegenwoordiger een bezwaar worden ingediend. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, Dorp 22 te BERLARE. Het bezwaar moet steeds ondertekend en gemotiveerd zijn. De bezwaartermijn bedraagt 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 contante inning. Enkel als de heffingsschuldige of zijn vertegenwoordiger er uitdrukkelijk om verzoeken zal een hoorzitting worden georganiseerd.

Art. 10 - Verwjl- en moratoriumintresten

Verwjl- en moratoriumintresten zijn op deze heffing toepasselijk zoals inzake Rijksbelastingen op inkomsten.

Art. 11- Toezending

Deze verordening wordt aan de heer Gouverneur der Provincie toegezonden.

Een afschrift van dit besluit wordt eveneens overgemaakt aan Wonen Oost-Vlaanderen, Virginie Lovelinggebouw, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92 te 9000 Gent.