

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Dit document is digitaal ondertekend door
Voor eensluidend uittreksel

Lode Van Looy
burgemeester-voorzitter

Ethel Van den Wijngaert
algemeen directeur

CBS/2025/643

Zitting van 06/05/2025

Aanwezig: Lode Van Looy, burgemeester-voorzitter
Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen,
schepenen
Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Financiën - Aanvraag vrijstelling leegstandsbelasting voor belastingplicht per 06/09/2024 Oude Kasteellaan 26: Toekenning

Het college,

In besloten zitting vergaderd.

Samenvatting

Op 06/09/2017 werd het pand gelegen Oude Kasteellaan 26 te 2820 Bonheiden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Op 06/09/2024 valt de derde belastingplicht ten bedrage van € 6.000. De belastingplichtige vraagt een vrijstelling wegens overmacht. Tegen de in 2023 toegekende omgevingsvergunning werd door buurtbewoners een verzoekschrift ingediend bij de Raad voor vergunningenbetwistingen tot vernietiging van de beslissing van de deputatie van de Provincie Antwerpen. Pas op 06/03/2025 deed de Raad uitspraak inhoudende een verwerping van het beroep. Deze beroepsprocedure leidde noodgedwongen tot een stilstand in de bouwwerken, buiten de wil van de eigenaar om, in afwachting van een uitspraak.

Voorgeschiedenis

- 06/09/2017: Opname van het pand gelegen Oude Kasteellaan 26 te 2820 Bonheiden in het leegstandsregister.
- 16/12/2020: De gemeenteraad stelt het reglement van leegstandsregister en leegstandsbelasting voor de aanslagjaren 2021-2025 vast.

- 26/01/2022: Overdracht van het zakelijk recht.
- 06/09/2022: Eerste belastingplicht t.b.v. € 2.000. Vrijstelling van de leegstandsbelasting omwille van minder dan 12 maanden houder van zakelijk recht.
- 23/03/2023: Goedkeuring omgevingsvergunning door de deputatie van de Provincie Antwerpen.
- 06/09/2023: Tweede belastingplicht t.b.v. € 4.000. Vrijstelling van de leegstandsbelasting omwille van een goedgekeurde omgevingsvergunning.
- 06/03/2024: Derde belastingplicht t.b.v. € 6.000. Vraag tot vrijstelling van de leegstandsbelasting omwille van overmacht.

Feiten en context

- Op 06/09/2017 wordt het pand gelegen Oude Kasteellaan 26 opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De belastingplichtige verwerft het zakelijk recht op het betrokken pand op 26/01/2022. Op 06/09/2022 valt de eerste belastingplicht t.b.v. € 2.000. De belastingplichtige krijgt een vrijstelling van de leegstandsbelasting omwille van minder dan 12 maanden houder te zijn van het zakelijk recht.
- De betrokkene wenst het pand te slopen met het oog op de oprichting van vier eengezinswoningen en doet hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning. Deze wordt na een beroepsprocedure toegekend door de deputatie van de Provincie Antwerpen op 23/03/2023. De belastingplichtige krijgt een vrijstelling voor de tweede belastingplicht per 06/09/2023 omwille van een goedgekeurde omgevingsvergunning. Tegen de omgevingsvergunning wordt door buurtbewoners een verzoekschrift tot vernietiging van de beslissing van de deputatie ingediend bij de Raad voor vergunningenbetwistingen. De eigenaar van de woning kan bijgevolg niet overgaan tot sloop in afwachting van een uitspraak van de Raad voor vergunningenbetwistingen gezien de sloopvergunning deel uitmaakt van de betwisting.
- Op 06/09/2024 valt de derde belastingplicht t.b.v. € 6.000. De belastingplichtige vraagt vrijstelling wegens overmacht, gezien de werken noodgedwongen stil liggen in afwachting van een uitspraak van de Raad voor vergunningenbetwistingen. Intussen is er een arrest waarbij het beroep verworpen werd en bijgevolg de beslissing van de deputatie terug van kracht is.

In de rechtsleer worden drie elementen naar voor geschoven om te beoordelen of er sprake is van overmacht:

- vreemde oorzaak, buiten de wil of fout van de betrokkene;
- die onvoorzienbaar was;
- die een onoverkomelijke hindernis vormde om de regelgeving na te komen.

Juridische grond

- Het Decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de latere wijzigingen.
- Het Decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en de latere wijzigingen.
- Het Decreet van 27/03/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en de latere wijzigingen.

- Het Decreet van 14/10/2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
- Het gemeenteraadsbesluit van 16/12/2020 houdende de vaststelling van het reglement van leegstandsregister en leegstandsbelasting voor de aanslagjaren 2021-2025.

Argumentatie

De juridisch-administratieve problemen die worden aangevoerd, m.n. de lange duur van de beroepsprocedure bij de Raad voor vergunningenbetwistingen, welke voor een stilstand in het bouwproces zorgde in afwachting van een uitspraak, kunnen als overmacht gekwalificeerd worden om volgende redenen:

- de problemen hebben een vreemde oorzaak buiten de wil van de belastingplichtige om;
- waren niet voorzienbaar;
- vormden een onoverkomelijke hindernis om de leegstand van het gebouw tijdig op te lossen.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1 - Kent een vrijstelling toe voor het pand gelegen Oude Kasteellaan 26 voor de belastingplicht per 06/09/2024.

Artikel 2 - Betekent deze beslissing aangetekend aan de belastingplichtige en per gewone brief aan IGEMO.