

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/2025/344

Zitting van 18/03/2025

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 01/12/2024 Imeldalaan 6: Toekenning

Het college,

In besloten zitting vergaderd.

Samenvatting

Op 01/12/2023 werd het pand gelegen Imeldalaan 6 te 2820 Bonheiden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Op 01/12/2024 valt de eerste belastingplicht t.b.v. € 2.000. De eigenaars vragen een vrijstelling van deze belastingplicht wegens overmacht. Ze wensten de leegstand te beëindigen door verkoop van de woning. Omwille van onenigheid tussen de mede-eigenaars met betrekking tot de voorwaarden van de verkoop en hieruit voortvloeiend een juridische procedure tot uitonverdeeldheidtrekking met een vonnis op 17/12/2024, kon deze verkoop niet tijdig gerealiseerd worden.

Voorgeschiedenis

- 16/12/2020: De gemeenteraad stelt het reglement van leegstandsregister en leegstandsbelasting voor de aanslagjaren 2021-2025 vast.
- 01/12/2023: Opname van het pand gelegen Imeldalaan 6 te 2820 Bonheiden in het leegstandsregister.
- Februari 2024: Het pand wordt te koop gesteld via Biddit met instelprijs van € 300.000.

- 16/04/2024: Voorstel van de notaris tot verlaging van de instelprijs tot € 250.000-270.000.
- 16/04/2024: Bezwaar van deel van de mede-eigenaars + behoud van de instelprijs op € 300.000. Geen unanimititeit omtrent aanvaarding twee biedingen.
- 17/09/2024: Landmeter-expert past waardering onroerend goed aan naar € 260.000.
- 27/09/2024: PV van tussengeschied opgesteld door notaris-vereffenaar.
- September 2024: Procedure rechtbank. Notaris vereffenaar verzoekt de rechtbank hem te machtigen het onroerend goed terug te koop aan te bieden via Biddit met instelprijs € 240.000.
- 01/12/2024: Eerste belastingplicht t.b.v. € 2.000.
- 17/12/2024: Vonnis van de rechtbank. Verkoop onroerend goed via Biddit. Notaris-vereffenaar wordt gemachtigd om onroerend goed toe te wijzen, indien er een aanvaardbaar bod wordt uitgebracht.
- 10/02/2025: Vraag tot vrijstelling belastingplicht leegstand wegens overmacht.

Feiten en context

- De mede-eigenaars van de woning gelegen Imeldalaan 6 te 2820 Bonheiden ontvingen via IGEMO een schrijven dat deze woning is opgenomen in het leegstandsregister per 01/12/2023. De eerste belastingplicht valt op 01/12/2024.
- Het pand is een onverdeelde eigendom van 10 mede-eigenaars. Om uit onverdeeltheid te treden werd het pand in februari 2024 te koop gesteld via Biddit met een instelprijs van € 300.000. Gezien er weinig tot geen interesse was, stelde de notaris-vereffenaar in een poging het tij te doen keren, voor aan de mede-eigenaars om de instelprijs van het onroerend goed te verlagen tot € 250.000-270.000. Er kon echter geen unaniem akkoord bereikt worden waardoor de instelprijs van € 300.000 behouden bleef. Na afsluiting van de biedingen via Biddit ontving de notaris-vereffenaar wel twee biedingen uit de hand van € 260.000 en € 250.000. Geen van deze biedingen werden unaniem aanvaard door de mede-eigenaars.
- Op 12/09/2024 kwamen de partijen samen bij de notaris-vereffenaar om de verdere mogelijkheden tot verkoop te bespreken, echter zonder resultaat. De notaris-vereffenaar ziet nog maar één mogelijkheid om over te gaan tot verdeling door het pand opnieuw te koop aan te bieden via Biddit met een nieuwe instelprijs. De notaris-vereffenaar verzoekt bijgevolg de rechtbank om haar te machtigen het onroerend goed terug via Biddit te koop aan te bieden, rekening houdend met een herziene waardebeoordeling van € 260.000, met een instelprijs van € 240.000, waarbij zij gemachtigd wordt het onroerend goed toe te wijzen van zodra de instelprijs tijdens de biedingen bereikt is.
- Bij het vonnis van 17/12/2024 beslist de rechtbank dat het goed dient verkocht te worden via Biddit. Gezien de zeer moeilijke communicatie tussen de partijen, wordt de notaris-vereffenaar gemachtigd het onroerend goed toe te wijzen, indien er een aanvaardbaar bod wordt uitgebracht.
- De moeilijkheden tussen de verschillende mede-eigenaars hebben geleid tot een juridische procedure omtrent de uit onverdeeltheid treding, en de verkoop van het pand vertraagd. Bijgevolg is de woning niet verkocht vóór de eerste belastingplicht leegstand. Daarop dient de heer Bart Bouwen op 10/02/2025

een vraag tot vrijstelling leegstandsbelasting voor belastingplicht per 01/12/2024 wegens overmacht in.

- In de rechtsleer worden drie elementen naar voor geschoven om te beoordelen of er sprake is van overmacht:
 1. Vreemde oorzaak, buiten de wil of fout van de betrokkene;
 2. Die onvoorzienbaar was;
 3. Die een onoverkomelijke hindernis vormde om de regelgeving na te komen.

Advies

IGEMO adviseert een vrijstelling wegens overmacht.

Juridische grond

- Het Decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode en haar latere wijzigingen.
- Het Decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en zijn latere wijzigingen.
- Het Decreet van 27/03/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en zijn latere wijzigingen.
- Het Gemeenteraadsbesluit van 16/12/2020 houdende de vaststelling van het reglement van leegstandsregister en leegstandsbelasting voor de aanslagjaren 2021-2025.
- Het Decreet van 14/10/2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Argumentatie

De juridisch-administratieve problemen die worden aangevoerd, m.n. de onenigheid tussen de mede-eigenaars mbt de verkoopsvoorwaarden en het wachten op een vonnis van de rechtbank met betrekking tot deze uit onverdeeldheid treding welke een verkoop van het pand vóór 01/12/2024 verhinderde, kunnen als overmacht gekwalificeerd worden om volgende redenen:

- De problemen hebben een vreemde oorzaak buiten de wil van de belastingplichtigen 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 Imeldalaan 6 voor de belastingplicht per 01/12/2024.

Artikel 2 - Bepaalt dat het pand opnieuw dient te worden aangeboden via Biddit met het oog op verkoop en beëindiging van de leegstand.

Artikel 3 - Betekent deze beslissing aangetekend naar de belastingplichtige en per gewone brief aan IGEMO.