

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 17 december 2018
Financiën - Financiën & verzekeringen

12 **2018_GR_00283** **Belastingen - Leegstandsreglement en gemeentelijke belasting op de leegstand van gebouwen en woningen - dienstjaar 2019 - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Karin Jiroflée, Voorzitter; de heer Steven Swiggers, Burgemeester; de heer Tom Van der Auwera, Eerste schepen; de heer Paul De Troyer, Tweede schepen; de heer Mark Feyaerts, Derde schepen; de heer Nico Bogaerts, Vierde schepen; de heer Dieter Vanbesien, Vijfde schepen; de heer Paul Jacobs; de heer Jos Verdeyen; de heer Luc De Bie; de heer Frank Vannetelbosch; de heer Bert Francois; mevrouw Hilde Maenen; de heer Bernard Lemaitre; de heer Marc Verbelen; de heer Alexandre Heyligen; mevrouw Anne Buedts; de heer Jim Verschooten; de heer Roger Colin; mevrouw Nathalie Andries; de heer Edmond Fillet; mevrouw Marina Van Steenweghen; mevrouw Kim Maes; de heer Luc Van Rillaer, Algemeen directeur

Zijn eveneens aanwezig:

mevrouw Ilse Fillet, OCMW-voorzitter-schepen

Beschrijving

Aanleiding en context

Het is aangewezen dat langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en vermeden worden. Leegstaande woningen en gebouwen kunnen leiden tot meer opdrachten (en kosten) voor de gemeente.

Argumentatie

- Het is wenselijk dat de op het grondgebied van de gemeente Haacht beschikbare woningen- en gebouwen als dusdanig gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente;
- De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;
- Het veiligstellen van woonpatrimonium en beschikbare handelspanden;
- De financiële toestand van de gemeente en de noodzaak te voorzien in de nodige financiële middelen voor de werking van het gemeentebestuur, evenals voor de uitvoering van de nodige investeringen.

Juridische grond

- De grondwet, meer bepaald artikel 170 §4, artikel 41 en artikel 162;
- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, specifiek artikelen 42, 43, 186, 187 en 253, met latere wijzigingen;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode die de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
- Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- De besluiten van de Vlaamse regering van 21 september 2007 en 8 juli 2016 houdende subsidiëring van (intergemeentelijke) projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- Het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2007, en de latere verlengingsbesluiten, waarin werd beslist om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door IGO DIV.
- Het meerjarenbeleidsplan, waarin de actualisatie van de belasting op de leegstand werd opgenomen;
- De gemeente kan op basis van het Grond- en Pandendecreet een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden;
- Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand wordt vastgesteld;
- De vrijstellingen van de opname in het leegstandsregister en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.
- De vorige gemeenteraadsbeslissing houdende goedkeuring van het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen (gemeenteraad 24 april 2017) wordt vervangen door huidige gemeenteraadsbeslissing.

Regelgeving: bevoegdheid

Het gemeentedecreet

Besluit

Artikel 1

Art.1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° *IGO DIV*: de intergemeentelijke administratieve eenheid die conform art 2.2.6 §1 tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet door de gemeente is belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° *het college*: het college van burgemeester en schepenen;

3° *beveiligde zending*:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten

betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

4° *gebouw*: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de 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;

5° *leegstaand gebouw*: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van tenminste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2.2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;

6° *leegstaande woning*: woning die gedurende een periode van tenminste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1. hetzij de woonfunctie;

2. hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt;

7° *leegstandsregister*: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

8° *opnamedatum*: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

9° *verjaardag*: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

10° *woning*: een goed, vermeld in artikel 2. §1 eerste lid 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

11° *zakelijk gerechtigde*: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

Art.2. Leegstandsregister

§1. De gemeente houdt een leegstandsregister bij.

Een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§2. In het register worden de volgende gegevens opgenomen:

1° het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;

2° de kadastrale gegevens van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;

3° het nummer en de datum van de administratieve akte;

4° de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 5, en de datum en de aard van de beslissing in beroep;

5° als het pand voorlopig of definitief werd beschermd als monument of als onderdeel van een stads- of dorpsgezicht of landschap: de datum van bedoeld besluit.

Art.3. Wijze van opname

§1. De door IGO DIV met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van de indicaties zoals vermeld in de volgende (niet limitatieve) lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen en/of water;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- een slecht onderhouden omgeving, ernstig vervuild glas- / buitenschrijnwerk, verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening en/of water dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of een gebruik als woning kan worden uitgesloten;
- de (aanvraag om) vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- het niet of gedeeltelijk niet bemeubeld zijn van het gebouw of de woning;
- Aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;

Art.4. Kennisgeving van de opname in het leegstandsregister

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per aangetekend schrijven in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- Het reglement opmaak leegstandsregister en belasting op leegstaande gebouwen en woningen;
- De gevolgen van de registratie (belasting, mogelijke vrijstellingen, voorkooprecht, sociaal beheersrecht,...);
- De mogelijkheid tot schrapping;
- De beroepsprocedure.

Art.5. Beroep tegen de opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na de kennisgeving van de opname vermeld in artikel 4, kan de zakelijk gerechtigde bij het college beroep indienen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt ingediend per aangetekend schrijven. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed;

Als datum van indiening van het beroepschrift wordt de datum van het aangetekend schrijven gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een nieuw of aangepast beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Van het beroepschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na ontvangst van het beroepschrift.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of,
- als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1. of,
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde.

§5. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een onderzoek ter plaatse, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaand belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het onderzoek ter plaatse.

§6. Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het beroepschrift. De beroepsinstantie stelt de indiener per aangetekend schrijven in kennis van de uitspraak.

Als het college het beroep gegrond acht of nalaat binnen bovengenoemde termijn kennis te geven van de beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname.

§7. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Art.6. Schraping uit het leegstandsregister

§1. IGO DIV schrapt het gebouw of de woning uit het leegstandsregister als deze volledig is gesloopt en alle puin van het perceel is verwijderd. Als datum van schrapping geldt de datum van ontvangst van het verzoek tot schrapping.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van tenminste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik moet bewezen worden door o.a. de inschrijving in de bevolkingsregisters en/of na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1. 5° aangewend wordt gedurende een termijn van tenminste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. IGO DIV stelt deze aanwending vast via administratieve data en/of desgevallend na een onderzoek ter plaatse. Een (handels) huurovereenkomst kan echter nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw.

§3. Voor de schrapping richt de zakelijk gerechtigde een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan IGO DIV via een aangetekend schrijven. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het verzoek betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van het aangetekend schrijven gehanteerd.

IGO DIV neemt een beslissing binnen een termijn negentig dagen na de ontvangst van het verzoek en stelt de verzoeker schriftelijk in kennis van haar beslissing.

§4. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Art.7. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1. Er wordt vanaf 01/01/2019 tot en met 31/12/2019 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw of de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art.8. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld, dat wil zeggen dat het volledige bedrag van de belasting bij een van hen kan worden opgeëist.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht, moeten de overdrager en de notaris de verkrijger in kennis stellen van de opname van het pand in het leegstandsregister. Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen, en dit binnen één maand na het verlijden van deze akte.

De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- 1° het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;
- 2° de kadastrale gegevens van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;
- 3° de identiteit, het (de) adres(sen), het eigendomsdeel en de aard van het zakelijk recht van de overdragende en verkrijgende zakelijk gerechtigde(n);
- 4° de datum van de notariële akte, de naam en standplaats van de notaris.

Als de overdrager van het zakelijk recht nalaat deze kennisgeving te doen, wordt hij, in afwijking van §1 als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting na de overdracht.

Art.9. Tarief van de belasting

§1. Als het gebouw of de woning een eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het leegstandsregister is opgenomen, bedraagt de belasting:

- € 1.250 voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning;

Als het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister is opgenomen, bedraagt de belasting:

- € 2.500 voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning;

Als het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister is opgenomen, bedraagt de belasting:

- € 3.750 voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning;

Als het gebouw of de woning een vierde en elke verdere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister is opgenomen, bedraagt de belasting:

- € 5.000 voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning;

Art.10. Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via aangetekend schrijven of via e-mail met ontvangstbevestiging bij het college. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 (persoonsgebonden vrijstellingen) of §4 (objectgebonden vrijstellingen), dient hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college.

§2. De vrijstelling dient te worden aangevraagd voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na de opnamedatum. Een vrijstelling kan worden toegekend vanaf de datum van aanvraag, tenzij anders aangegeven. Eens de verjaardag van de opnamedatum is verlopen, kan worden overgegaan tot het invorderen van de belasting. In dit stadium kan voor de voorbije termijn geen vrijstelling meer worden aangevraagd, maar kan er enkel nog bezwaar worden ingediend overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 14.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar vanaf de opnamedatum tenzij de gerechtelijke beslissing eerder wordt opgeheven;
2. de belastingplichtige die, met betrekking tot geen enkele andere woning dan de leegstaande woning een zakelijk recht heeft en minder dan twee jaar houder is van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van de akte van overdracht van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet indien het gaat om overdrachten aan:
 - vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
 - vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
 - bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.
1. de belastingplichtige van de woning die omwille van ziekte, ongeval of hoge leeftijd langdurig niet in de leegstaande woning verblijft, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is, voor een periode van vier jaar volgend op de opnamedatum. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht.

§4. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de leegstand hiervan het directe gevolg is;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° is opgenomen in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten of stads- of dorpsgezichten, neergelegd voor advies en aanplakking, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand;

4° is beschermd als monument of stads- of dorpsgezicht, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling geldt voor een periode van vijf jaar vanaf de aanvraag vrijstelling;

5° vernield of zwaar beschadigd werd ten gevolge van een brand of ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling geldt voor een periode van vijf jaar volgend op de datum van de ramp.

6° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure of omwille van een andere administratieve procedure die het effectieve gebruik van het pand onmogelijk maakt (bv. in het kader van een bodemverontreiniging). De vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst van de zaak de normale ingebruikname van het onroerend goed verhindert. Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

7° gerenoveerd of gesloopt wordt volgens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand en de werken voor zover de werken een normaal verloop kennen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Indien de werken geen normaal verloop kennen wordt hiervan een controleverslag opgemaakt en verstuurd per aangetekend schrijven aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag.

8° gerenoveerd wordt zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is vereist. In dit geval moet er een renovatiedossier worden voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:

1. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
2. een plan of tekening en enkele foto's van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
3. een overzicht van de niet stedenbouwkundig/omgevingsvergunningplichtige werken die worden uitgevoerd;
4. een raming van de kosten, vergezeld van offertes, facturen, bestekken van de uit te voeren en reeds uitgevoerde werken;
5. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.
6. een akkoord van de mede-zakelijk gerechtigden (indien van toepassing)

De zakelijk gerechtigde geeft toestemming om de werken ter plaatse te controleren. Het college kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om één jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op de startdatum van de werken en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens één jaar. Een eerste en tweede verlenging dient te worden aangevraagd voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

1. één of meer facturen van maximum een jaar oud voor een bedrag van minstens € 2.500 inclusief BTW die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;

in geval punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema.

9° wordt ingehuurd en gerenoveerd door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 18, § 2 van de Vlaamse Wooncode. Deze vrijstelling

geldt voor een periode van 3 jaar, met mogelijkheid van verlenging met 2 jaar indien wordt aangetoond dat er hiertoe een noodzaak bestaat op grond van hun specifieke doelstellingen, hun publiekrechtelijke aard, de beslissingsbevoegdheden van deze organen en de inhuring en renovatie is besproken op en een gunstig advies ontving van het Lokaal Woonoverleg;

10° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

11° wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand.

§5. De onder punt 7° en punt 8° genoemde vrijstellingen kunnen niet cumulatief worden verleend. De zakelijk gerechtigde kan slechts één van deze twee vrijstellingen aanvragen.

§6. Uitsluitend de onder §3 en §4 genoemde vrijstellingen, worden toegepast.

§7. De onder §3 en §4 genoemde vrijstellingen hebben geen invloed op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: de anciënniteit van opname blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal worden berekend op basis van de opnamedatum. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn en er aan één van de zakelijk gerechtigden een objectgebonden vrijstelling wordt verleend, geldt de vrijstelling voor alle zakelijk gerechtigden, zelfs al hebben deze anderen hiertoe geen aanvraag ingediend.

Art.11. Inkohiering

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

Art.12. Betalingstermijn

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

Art.13. Bezwaar

De belastingplichtige kan per aangetekend schrijven bezwaar indienen tegen de aanslag bij het college. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. Het bezwaarschrift kan via een aangetekend schrijven of e-mail worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

Het bezwaar moet ondertekend zijn en moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen waarom de aanslag ten onrechte is gebeurd.
- Het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na ontvangst van het bezwaarschrift.

Art.14. Toepasselijke regelgeving

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

Art.15. Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid en aan IGO DIV toegezonden.

Namens de Gemeenteraad



Algemeen directeur
Luc Van Rillaer



Voorzitter
Karin Jiroflée