

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD VAN 26 SEPTEMBER 2019

Aanwezig: Jordi Boulet, voorzitter
Werner Raskin, burgemeester
Bert Vertessen, Yves Croux, Johan Schoefs, Linda Verjans, schepenen
Alfons Capiot, Serge Voncken, Michel Vanroy, Carine Moors, Wim Hellinx, Wendy Bollen, Rudi Coenegrachts, Christiaan Hex, Mieke Claesen, Heidi Berx, Liesbeth Werelds, Marc Bamps, Stanny Crommen, Eddy Vandecaetsbeek, raadsleden
Geert Rouffa, algemeen directeur

Verontschuldigd: Jasper Goffin, raadslid

Voorwerp: Financiën (gemeente) - Belasting op de leegstand van woningen en gebouwen - Aanpassing van het besluit van 31 augustus 2017 - Goedkeuring

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 170 van de Grondwet;

Gelet op het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, 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 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met latere wijzigingen;

Overwegende de noodzaak tot aanpassing van het bestaande gemeentelijk reglement van 31 augustus 2017 betreffende de opmaak van het leegstandsregister en de belasting op leegstand van woningen en gebouwen, wgens wijzigingen in het Grond- en Pandendecreet;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiering 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;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 25 augustus 2016 waarin deze besliste om samen met de gemeenten Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren en Maasmechelen deel te nemen aan het intergemeentelijke samenwerkingsverband Woonfocus, waarbij de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister opgenomen werd in het projectplan;

Overwegende dat Stebo vzw opgenomen werd als projectuitvoerder binnen dit intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonfocus;

Overwegende dat de projectperiode van deze intergemeentelijke samenwerking Woonfocus loopt van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 18 november 2018 betreffende het lokaal woonbeleid, dat gemeenten in een intergemeentelijk samenwerkingsverband oplegt om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2019 waarin deze besliste om samen met de gemeenten Riemst en Voeren deel te nemen aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband rond lokaal woonbeleid IGSW Zuidoost Limburg, waardoor de gemeente het engagement opneemt om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken;

Overwegende dat Stebo vzw opgenomen werd als projectuitvoerder binnen dit intergemeentelijk samenwerkingsverband Zuidoost-Limburg;

Overwegende dat door dit nieuwe samenwerkingsverband IGSW Zuidoost-Limburg de samenwerking met vzw Stebo rond leegstand die gehanteerd werd in IGS Woonfocus naadloos kan verdergezet worden vanaf 2020;

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Overwegende dat dit bevestigd wordt in het besluit van de Vlaamse regering van 18 november 2018 betreffende het lokaal woonbeleid, waarin de Vlaamse regering de taken van de gemeente inzake lokaal woonbeleid oplijst;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt;

Overwegende dat op basis van het Grond- en Pandendecreet gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

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

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende dat de wijze van registratie en belasting die in dit reglement zijn opgenomen het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Besluit,

Na beraadslaging en met unanimititeit;

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. Administratie:

de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

De gemeente kan hiervoor beroep doen op medewerkers van het intergemeentelijk samenwerkingsverband;

2. Beroepsinstantie:

het college van burgemeester en schepenen;

3. Beveiligde zending:

één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

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. Kamer:

een woning zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode, artikel 2,10° bis (een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt);

6. 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);

7. 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 ten minste 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 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 beschouwd worden als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;

8. Leegstaande woning:

woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie; een woning die geregistreerd staat als tweede verblijf - zoals gedefinieerd in het geldende gemeentelijk reglement betreffende de gemeentebelasting op tweede verblijven - wordt niet beschouwd als zijnde leegstaand;

9. Leegstand bij nieuwbouw:

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 afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

10. Leegstandsregister:

het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

11. Opnamedatum:

de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

12. 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;

13. 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;

14. Renovatienota:

is een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens volgende elementen zijn opgenomen:

- a. een overzicht van de voorgenomen werken;
- b. een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 24 maanden de woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- c. offertes en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken waarin de verschillende onderdelen duidelijk vermeld worden. Deze offertes en/of facturen mogen niet ouder zijn dan 1 jaar;
- d. een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;

Art. 2 - Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- een lijst "leegstaande gebouwen";
- een lijst "leegstaande woningen".

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

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijke gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Art. 3 - Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen 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. De gemeente kan hiervoor beroep doen op medewerkers van het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

§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 één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het vermoeden van het gebruik van een woonruimte als domiciliewoning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";

- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd,...);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- andere relevante indicaties van leegstand.

Art. 4 - Kennisgeving van registratie

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

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister;

In geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht via aangetekend schrijven en/of tegen ontvangstbewijs in kennis stellen van de opname van het gebouw of de woning in de inventaris.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Degene die het zakelijk recht overdraagt is tevens verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per aangetekend schrijven aan de administratie een kopie van de notariële akte over te maken. Deze bevat minstens de 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 woning of het gebouw;

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 5 - Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van 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, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending 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 vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

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

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener ervan.

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

Art. 6 - Schraping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 8°.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend 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, 7°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

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 voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister. De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

§2 De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister, d.w.z. 12 maanden na datum van de administratieve akte.

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 over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Art. 9 - Tarief van de belasting

De belasting bedraagt:

Op de eerste verjaardag van de opname in het leegstandsregister of op de eerste verjaardag na het aflopen van een vrijstellingstermijn, zoals omschreven in artikel 10:

1.200 EUR per leegstaand gebouw of woning
100 EUR per leegstaande kamer

Op de tweede verjaardag en elke volgende verjaardag van de opname in het leegstandsregister:

2.400 EUR per leegstaand gebouw of woning
200 EUR per leegstaande kamer

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per opnamejaar.

Indien er een vrijstelling toegekend werd zoals omschreven in artikel 10, is de eerste heffing na de afloop van de toegekende vrijstellingstermijn dezelfde als die verschuldigd is op de eerste verjaardag na de opname in het leegstandsregister.

Art. 10 - Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1. De heffingsplichtige die mede-eigenaar of volle eigenaar is van de woning of het gebouw en die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of in een zorgwoning, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, of elders inwoont in het kader van een zorgsituatie. Deze vrijstelling loopt totdat deze situatie zich opheft. Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening of instelling of een melding van zorgwoning of een attest van de huisdokter moet jaarlijks worden voorgelegd.
2. De heffingsplichtige die mede-eigenaar of volle eigenaar is van de woning of het gebouw waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt tot zolang de situatie zich aanhoudt. Een afschrift van de gerechtelijke beslissing moet worden voorgelegd.
3. De heffingsplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerstvolgende heffing volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De heffingsplichtige levert hiervoor de nodige bewijzen.
Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap.
4. Indien de heffingsplichtige meerdere woningen en/of gebouwen bezit die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of renoveren om economische efficiëntieredenen, voor zover er een planning kan voorgelegd worden en er jaarlijks over wordt gerapporteerd op het gemeentelijk woonoverleg.
Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar en kan maximum 2 maal verlengd worden.

Vrijstellingen vermeld in deze paragraaf zijn persoonsgebonden. Ze worden toegekend overeenkomstig het aandeel van de woning of het gebouw waarvan deze persoon zakelijk gerechtigde is. De overige zakelijk gerechtigden blijven heffingsplichtig voor het resterende deel van de heffing. De heffing zal hoofdelijk gebeuren en het vrijgestelde deel zal daarvan worden afgetrokken.

§4. Een vrijstelling wordt verleend als:

1. Het gebouw of de woning gerenoveerd wordt. Er kunnen twee gevallen van renovatie onderscheiden worden:
 - wanneer het gaat over handelingen die een omgevingsvergunning vragen: er moet een niet vervallen omgevingsvergunning worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van deze omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend;
 - wanneer het gaat over handelingen die geen omgevingsvergunning vragen: er moet een renovatienota worden voorgelegd met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van één jaar volgend op de goedkeuring van de renovatienota door het college van burgemeester en schepenen. Deze vrijstelling kan maximaal 2 maal verlengd worden met één jaar mits voorlegging van een nieuwe renovatienota.

Slechts 1 van bovenstaande vrijstellingen kan worden toegekend binnen een periode van 10 jaar.

2. Het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. De periode van vrijstelling duurt tot twee jaar nadat het onteigeningsplan eventueel ongedaan gemaakt wordt of de onteigening effectief wordt;
3. Het gebouw of de woning deel uitmaakt van een RUP in opmaak of van een goedgekeurd RUP waarin de bestemming van het gebied gewijzigd wordt;
4. Het gebouw of de woning beschermd is als monument; stads- of dorpsgezicht krachtens het decreet van 3 maart 1976. De vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar;
5. 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;

6. Het gebouw of de woning onmogelijk effectief gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure of omwille van een andere soortgelijke procedure, bijvoorbeeld bij een afhandeling van een verzekeringsonderzoek of geschil.
De vrijstelling gaat in:
- vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid indien de zaak start na registratie in het leegstandsregister;
 - twee jaar vanaf de registratiedatum indien de procedure gestart is voor de registratie.
- De nodige bewijsstukken van de gerechtelijke procedure moeten hierbij voorgelegd worden en de belastingplichtige moet spontaan de administratie op de hoogte houden over het verloop van de procedure. Gerechtelijke procedures in het kader van huurgeschillen of geschillen waarvoor de bevoegde rechtbank geen verzegeling van de woning en/of het gebouw heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van een vrijstelling van de belasting;
7. 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;
8. Het gebouw of de woning het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.
9. Het gebouw of de woning te koop of te huur staat en de volgende voorwaarde vervuld is: het gebouw of de woning wordt tegen aanvaardbare marktvoorwaarden aangeboden (moet aangetoond worden aan de hand van een schattingsverslag door een expert).
Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 1 jaar en kan slechts één keer toegekend worden aan dezelfde eigenaar van het zakelijk recht binnen een periode van 10 jaar.
10. De woning verbonden is met een bedrijfsruimte, en voldoet aan één van de volgende voorwaarden:
- de woning heeft geen eigen ingang vanaf de openbare weg;
 - de houder(s) van het zakelijk recht hebben voldoende aantoonbare inspanningen ondernomen ter bevordering van verhuur/verkoop van het pand. De beoordeling kan bijvoorbeeld geschieden op basis van schriftelijke bewijzen, contracten met immobiliënkantoren, ...
- Deze vrijstelling van maximum 3 jaar gaat in vanaf de inventarisatiedatum.
11. Het een woning betreft die in gebruik is voor een aan wonen aanverwante functie, zoals de uitoefening van een vrij beroep of een dienstverlenende activiteit of kantoorfunctie.
Deze vrijstelling wordt enkel toegekend als voldaan is aan de volgende twee voorwaarden:
- er werden of worden geen structurele wijzigingen aan de woning uitgevoerd, zodat de woning meteen terug gebruikt kan worden voor haar eigenlijke functie namelijk wonen;
 - de woning wordt effectief gebruikt voor het uitoefenen van een vrij beroep of een beroep in de dienstverlenende sector of voor een kantoorfunctie. Het louter hebben van een inschrijving in de Kruispuntbank Ondernemingen geeft geen recht op deze vrijstelling. De eigenaar legt de nodige bewijzen voor die dit effectief gebruik kunnen staven. Deze voorwaarden kunnen ter plaatse worden gecontroleerd.
- Deze vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar;
12. 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.

Art. 11 - Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen, ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar. Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs overgezonden aan de financieel directeur die onverwijld zorgt voor de verzending van de aanslagbiljetten. Deze verzending gebeurt zonder kosten voor de belastingplichtigen. Het aanslagbiljet bevat naast de gegevens vermeld in het kohier ook de verzendingsdatum, de uiterste

betalingsdatum, de termijn waarbinnen bezwaar kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift. Als bijlage wordt een beknopte samenvatting toegevoegd van onderhavig reglement.

Art. 12 - Betalingstermijn

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet. Wanneer de belasting niet betaald is binnen de gestelde termijn, worden de regels toegepast betreffende de nalatighedsintresten inzake de rijksbelastingen op de inkomsten.

Art. 13 - Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete, een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen, dat handelt als administratieve overheid.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en 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 of vanaf de datum van de contante inning. Het college van burgemeester en schepenen of een personeelslid dat door het college van burgemeester en schepenen speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige (en in voorkomend geval zijn vertegenwoordiger) en anderzijds naar de financieel directeur.

Art. 14 - Het reglement betreffende de opmaak van het leegstandsregister en de belasting op leegstand van woningen en gebouwen van 31 augustus 2017 wordt opgeheven op 31 december 2019. Woningen, gebouwen en kamers die reeds werden opgenomen in het leegstandsregister, blijven opgenomen in het register met hun oorspronkelijke opnamedatum. Vrijstellingen die reeds eerder werden toegekend volgens de bepalingen van vorige reglementen, blijven behouden met dezelfde duur en/of einddatum. Na afloop van deze vrijstelling gelden de bepalingen van het huidige reglement.

Art. 15 - Kennisgeving toezicht

Van dit belastingreglement wordt melding gemaakt bij de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Het belastingreglement wordt overeenkomstig de artikelen 285, 286, 287 en 288 van het Decreet over het Lokaal Bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.


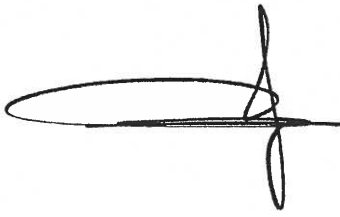
Namens de gemeenteraad,

I.O.

algemeen directeur
(get.) Geert Rouffa

voorzitter
(get.) Jordi Boulet

Voor eensluidend uittreksel,
i.o.



Geert Rouffa
algemeen directeur



Werner Raskin
burgemeester