

Aanwezig: Greet De Roo, Burgemeester-Voorzitter
Marc De Muynck, Frans Debouck, Schepenen
Lieve Van Erum, Hannes Gyselbrecht, Chris Dewinter, Marnix Van Daele, Filip Verstuyft, Raadsleden
Linda Wyckstandt, Schepen
William Coppens, Tom De Paepe, Frederik Crul, Raadsleden
Ilse Volcke, Schepen
Chris Hullebusch, Christel L'Hoost, Julie De Coster, Raadsleden
Florian Van de Sompel, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Gilles Verstraete, Raadslid

Afwezig:

Registratie-en belastingreglement op leegstand en onafgewerktheid van gebouwen en woningen - goedkeuring

Juridische context

- artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet
- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, inzonderheid art. 40 en art. 41
- de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit
- de Vlaamse codex wonen van 2021
- het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 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 de bepalingen van de Vlaamse codex wonen
- het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019 waarin beslist werd om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en het projectvoorstel waarbij de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister door IGS Wonen Regio Tielt werd goedgekeurd

Feitelijke context en argumentatie

In de Vlaamse codex wonen wordt de gemeente naar voren geschoven als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid en als actor die het dichtst bij haar inwoners staat.

Op basis van de Vlaamse codex wonen kunnen de gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt en dat hiervoor bijgevolg de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.

Er dient een gemeentelijk reglement aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

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

In dit reglement zijn de vrijstellingen van registratie en/of belasting opgenomen die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

In het huidig gemeentelijk leegstandsreglement ligt het plafond van de belasting op € 3.000 vanaf de 3e verjaardag van de inventarisatiedatum (en alle daaropvolgende jaren).

Teneinde de druk om tot extra beweging te stimuleren te verhogen, wordt voorgesteld om een extra belastingstrap van € 5.000 toe te voegen aan het leegstandsreglement.

De toevoeging van een extra belastingstrap in het gemeentelijk leegstandsreglement kan onder meer gemotiveerd worden door het feit dat de woningprijzen in de praktijk sneller stijgen dan de heffing en men in speculatieve dossiers aldus bereid is om een heffing van € 3.000 te betalen.

De hogere heffing kan ook bij onverdeeltheden een extra stimulans zijn om actie te ondernemen.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen.

Financiële gevolgen

2022/GBB/0020-00/7374000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN

Besluit

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 2.9 t.e.m. artikel 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de administratieve eenheid van IGS Wonen Regio Tielt die door de gemeenteraad wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° beroepsinstantie van de inventarisatie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

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 niet-zelfstandige 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° 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 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.

7° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie, hetzij elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in de Vlaamse codex wonen;

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 de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

10° Onafgewerkte woning of gebouw:

Een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat en die niet winddicht is binnen de drie jaar na de aanvang van de werken.

11° inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal 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° 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). Met dien verstande dat dit reglement zich enkel op de zelfstandige woningen richt en met andere woorden dus niet op kamers.

14° 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.

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij van leegstaande of onafgewerkte gebouwen en/of

woningen. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst "leegstaande gebouwen";
- 2° 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:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte,
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 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.

§2. Een leegstaand of onafgewerkte woning of gebouw 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 of onafgewerktheid staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand of onafgewerktheid en geldt als inventarisatiedatum.

§3. De leegstand of onafgewerktheid 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 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;
- onafgewerkte ruwbouw;
- Winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd;
- Dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- ... enz.

Artikel 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 schraping uit het leegstandsregister

Artikel 5. Betwisting en 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 administratie de beslissing tot opname in het leegstandsregister betwisten. De betwisting wordt per beveiligde zending betekend. De betwisting 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 of onafgewerktheid kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van de betwisting wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd .

Als de betwisting 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 vervangende betwisting ingediend worden, waarbij de eerdere betwisting als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elke inkomende betwisting wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Een betwisting is alleen onontvankelijk:

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

§5. Als de betwisting onontvankelijk is, deelt de administratie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepaste of nieuwe betwisting is mogelijk zolang de termijn van §1 niet verstreken is.

§6. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke betwistingen 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 en/of onafgewerkte 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 administratie doet uitspraak over de betwisting en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van de betwisting. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of de betwisting 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.

§9. Tegen de beslissing over de betwisting kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de beroepsinstantie. Het beroepschrift moet, op straffe van verval, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd alsook ondertekend.

Het beroepschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien de beroepsinstantie in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het beroepschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 30 dagen te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing inzake de betwisting.

Van het beroepschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan 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.

Artikel 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, 7^o.

De datum van schraping 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, 6^o, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schraping 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 schraping 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 schraping 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 aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schraping 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 schraping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5 §9.

§3. De schraping vindt plaats op datum van

- Effectieve bewoning van de woning
- Na in gebruik name van het gebouw
- Na een functiewijziging van het gebouw
- Of na beëindiging van de onafgewerktheid

Hoofdstuk 2. De belasting

Artikel 7. Belasting op leegstaande of onafgewerkte woningen en/of gebouwen

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen zijn in het leegstandsregister.

De definities van woningen, gebouwen, onafgewerkte woning of gebouw, leegstaande woning, leegstaand gebouw, en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

§2 De belasting voor een leegstaande of onafgewerkte woning en/of gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw 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.

§3. Berekening van de belasting.

Behoudens eventuele vrijstelling zijn volgende heffingen van toepassing:

- Eerste verjaardag van de inventarisatiedatum: € 1.500
- Tweede verjaardag van de inventarisatiedatum: € 2.250
- Derde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 3.000
- Vierde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 5.000
- Alle verjaardagen volgend op de vierde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 5.000

Artikel 8. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over de geïnventariseerde woning of gebouw 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.

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet via beveiligde zending de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie 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 overgedragen gebouw.

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

Artikel 9. Vrijstellingen

§1. In enkele gevallen kan de houder van het zakelijk recht (tijdelijk) vrijgesteld worden van de heffing. Let wel: in de periode van de vrijstelling blijft de woning wel geïnventariseerd. Indien op het einde van deze vrijstelling, het gebouw en/of woning niet uit de inventaris is geschrapt, of indien de houder van het zakelijk recht, zoals bedoeld is in artikel 8, niet in aanmerking komt voor een aanvullende vrijstelling voor het lopende aanslagjaar, wordt de houder van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 8, een belasting opgelegd die overeenkomt met het lopende bedrag dat de belastingplichtige verschuldigd zou zijn mocht hij het lopende dienstjaar geen vrijstelling genoten hebben.

§2. 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 §4 of §5, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§3. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 5 §9.

§4. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening.

2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een psychiatrische instelling of ziekenhuis.

3° De belastingplichtige die een belastbare woning of gebouw hebben verworven, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor de eerste twee jaren die volgen op de datum van het verlijden van de notariële akte. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan : a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert. b. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

4° de VMSW of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en het OCMW;

Wat betreft de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen:

- onbeperkte vrijstelling voor de woningen, waaraan een renovatie, herbouw of sloopdossier aan gekoppeld is (via een aanmelding bij de VMSW)
- een aanvullende vrijstelling van 1 jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft onverhuurbare woningen en woningen in een onbeheerde nalatenschap
- een aanvullende vrijstelling van 2 jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft nieuwgebouwde sociale koopwoningen

Wat betreft de gemeenten en het OCMW:

- onbeperkte vrijstelling voor zover het panden betreft die het voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een huidig/toekomstig project met het oog op het realiseren van kwalitatieve woningen binnen een meer kwalitatieve woonomgeving.

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

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

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

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

4° 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;

5° onmogelijk daadwerkelijk 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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op de aanvang van de werken; deze vrijstelling kan slechts eenmaal aan dezelfde eigenaars voor hetzelfde pand worden toegekend

7°

§1 indien het gaat om een renovatieproject dat in zijn totaliteit niet-vergunningsplichtig is, kan er een vrijstelling verleend worden op voorwaarde dat de woning gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat er renovatiewerken aan het belaste pand uitgevoerd worden.

§2 Het gedetailleerde renovatieschema dient volgende stukken te bevatten:

A/een tekening of schets van het pand met aanduiding van de geplande werken;

B/een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;

C/een raming van de kosten van de werken middels:

- ☑ hetzij een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
- ☑ hetzij een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
- ☑ hetzij een combinatie van beide offertes.

D/een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd gaan worden;

§3 met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgend op de ontvangstdatum van het renovatieschema, deze vrijstelling kan slechts eenmaal aan dezelfde eigenaars voor hetzelfde pand worden toegekend

8° 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;

Artikel 10. Inkohiering

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

Artikel 11. Betalingstermijn

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

Artikel 12. Bezwaar tegen belasting

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van verval, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd alsook ondertekend.

Het bezwaarschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden moet dit uitdrukkelijk vragen in zijn bezwaarschrift.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 13

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 9bis, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing, voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 14: Overgangsmaatregelen

§1. De gemeentelijke leegstandsinventaris, zoals opgemaakt overeenkomstig het reglement van de gemeenteraad houdende de belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als leegstand of onafgewerkt dd. 19 december 2019 blijft op datum van 01/01/2022 e.v. behouden. De reeds in het verleden aangetoonde en/of bewezen leegstand voor deze panden moet dus niet opnieuw aangetoond en/of bewezen worden. Tegen deze opname in het leegstandsregister is geen administratief beroep mogelijk.

§2. Schorsingen of vrijstellingen die werden verleend onder het gemeentelijk heffingsreglement, dd. 19 december 2019, blijven behouden.

§3. De woningen en gebouwen zoals vermeld in art. 14 §1 worden opgenomen in het leegstandsregister met behoud van een initiële inventarisdatum.

Artikel 15

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus vastgesteld in hier voren vermelde zitting.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen Directeur

(get.) Florian Van de Sompel

Burgemeester-Voorzitter

(get.) Greet De Roo

Voor eensluidend verklaard afschrift:

Algemeen Directeur

Florian Van de Sompel

Burgemeester-Voorzitter

Greet De Roo