



Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 10 december 2019
Wonen en Leven - Huisvesting

11 Reglement m.b.t. de inventarisatie en heffingen op de leegstaande woningen en gebouwen - Goedkeuring

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Patrick Lismont; de heer Jan Wicheler; mevrouw Rita Thierie; mevrouw Annick Princen; de heer Kristof Schiepers; de heer Gert Houbey; de heer Geert Moyaers; de heer Pascal Vanmolle; mevrouw Marlies Boonen; de heer Winand Abrahams; de heer Koen Putzeys; mevrouw Linda Bex; de heer Filip De Geyter; de heer Rudi Koninckx; de heer Rohnny Dams; de heer Danny Goyens; mevrouw Evy Lesuisse; mevrouw Kim Peters, algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Ingrid Scheepers; de heer Manu Bronckart

Beschrijving

Aanleiding en context

Het huidige reglement m.b.t. de inventarisatie en heffingen op leegstaande woningen en gebouwen werd op 27/06/2017 door de gemeenteraad goedgekeurd voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019. Een vernieuwing van het reglement dringt zich op.

Argumentatie

Middels het decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode werd de gemeente aangesteld als coördinator en gisseur van het lokale woonbeleid.

In de zitting van 02/07/2019 heeft de gemeenteraad goedkeuring gehecht aan het inhoudelijk projectplan voor de intergemeentelijke samenwerking van het project Haspengouw West tussen de gemeenten Borgloon, Gingelom, Heers en Wellen voor de periode 01/01/2020 t.e.m. 31/12/2025, dat opgemaakt werd in het kader van het BVR Lokaal Woonbeleid van 16/11/2018.

Door de goedkeuring van het projectplan heeft de gemeente het engagement opgenomen om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken. Het is immers wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt. Er wordt dan ook voorgesteld om de huidige werkwijze m.b.t. de inventarisatie en de heffing van leegstaande woningen en gebouwen verder te zetten voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025.

Daarnaast worden volgende inhoudelijke aanpassingen voorgesteld aan het reglement van 27/06/2017 m.b.t. de inventarisatie en heffingen op de leegstaande woningen en gebouwen:

- In artikel 1.1° wordt verduidelijkt dat een woning die geregistreerd staat als tweede verblijf niet beschouwd wordt als zijnde leegstaand;
- In artikel 1.12° wordt aangepast dat het college de beslissingsbevoegdheid heeft over het toekennen van vrijstellingen;
- In artikel 9. wordt verduidelijkt dat er na afloop van de toegekende vrijstellingstermijn een heffing dient te worden betaald die gelijk staat aan de heffing op de eerste verjaardag na opname in het leegstandsregister;
- In artikel 10 §4.1° wordt het verblijf in een zorgwoning eveneens opgenomen als mogelijke persoonsgebonden vrijstelling;
- In artikel 10 §5.4° wordt verduidelijkt welke gerechtelijke procedures al dan niet in aanmerking komen voor vrijstelling;

Aan de gemeenteraad wordt een aangepast reglement ter goedkeuring voorgelegd voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025.

Juridische grond

Artikel 170, §4 van de Grondwet.

De bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur, in het bijzonder de artikelen 40 §3, 41, 177, 279, 286 t.e.m. 288 en 326 e.v..

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De omzendbrief KBABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit.

Het decreet van 27/03/2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen.

Het decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het besluit van de Vlaamse regering van 21/09/2007 (of 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.

De gemeenteraadsbeslissing van 02/07/2019 betreffende de beslissing tot deelname aan de interlokale vereniging "IGSW Haspengouw West" en de goedkeuring van het projectplan "IGSW Haspengouw West" voor de periode 01/01/2020 tot en met 31/12/2025.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

Het reglement m.b.t. de inventarisatie en heffingen op de leegstaande woningen en gebouwen dat gehecht wordt aan voorliggend besluit wordt goedgekeurd voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025.

Artikel 2

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 286 §1, 1° en artikel 287 van het Decreet Lokaal Bestuur bekend gemaakt via de webtoepassing van de gemeente.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement.

Bijlagen

1. reglement leegstand 2019_2025.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Reglement m.b.t. de inventarisatie en heffingen op de leegstaande woningen en gebouwen

HOOFDSTUK I: algemene bepalingen

Artikel I. 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° Administratieve akte: deze genummerde akte bestaat uit een fotodossier, een beschrijvend verslag met vermelding van de elementen die de leegstand staven en als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister; de datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand;

3° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

4° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;

5° 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;

6° Kamer: een woning - zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode, art. 2.10° bis - 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;

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 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.

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

10° 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 omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

11° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

12° Renovatiememorandum: een gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- Een overzicht van de voorgenomen werken;
- Een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
- Bestekken en/of facturen. Deze facturen en bestekken mogen niet ouder zijn dan één jaar;
- Eventueel schetsen en foto's.

13° Technische inventarisatiefiche: dit werkinstrument wordt gebruikt ter voorbereiding van de administratieve akte en laat de administratie toe ter plekke vaststellingen te noteren en deze eventueel later aan te vullen met gewijzigde informatie alsook met bezwaren van de zakelijk gerechtigde;

14° 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;

15° 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).

16° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

HOOFDSTUK 2: Leegstandsregistratie

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. 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.

Een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd kan wel worden opgenomen in het leegstandsregister en omgekeerd.

§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. De gemeente kan hiervoor ook 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 lijst:

- ~~het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;~~
- Gingelom - Gemeenteraad van 10 december 2019 - 2019_GR_00186 : Reglement m.b.t. de inventarisatie en heffingen op de leegstaande woningen en gebouwen

- 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 indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

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 schrapping uit het leegstandsregister;
- Aanvraagformulier voor een vrijstelling.

Artikel 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.
Gingelom - Gemeenteraad van 10 december 2019 - 2019_GR_00186 : Reglement m.b.t. de inventarisatie en heffingen op de leegstaande woningen en gebouwen

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 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.

§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.

Artikel 6. Schrapping 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 aangetekende verzending 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.

HOOFDSTUK 3. De belasting

Artikel 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.

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.

Artikel 8. Belastingplichtige

Gingelom - Gemeenteraad van 10 december 2019 - 2019_GR_00186 : Reglement m.b.t. de inventarisatie en heffingen op de leegstaande woningen en gebouwen

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

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars elk verantwoordelijk voor de betaling van hun aandeel in de woning of het gebouw. Deze berekening wordt door de gemeente gedaan volgens de door hen beschikbare informatie.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Artikel 9. Tarief van de belasting

De belasting bedraagt:

- € 1.100 voor een leegstaand gebouw of woning;
- € 350 voor overige woonegelegenheden.

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

- € 1.200 voor een leegstaand gebouw of woning;
- € 400 voor overige woonegelegenheden.

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

- € 1.300 voor een leegstaand gebouw of woning;
- € 450 voor overige woonegelegenheden.

Als het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- € 1.400 voor een leegstaand gebouw of woning;
- € 500 voor overige woonegelegenheden.

Als het gebouw of de woning een vijfde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- € 1.500 voor een leegstaand gebouw of woning;
- € 550 voor overige woonegelegenheden.

Als het gebouw of de woning een zesde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- € 1.600 voor een leegstaand gebouw of woning;
- € 600 voor overige woonegelegenheden.

Dit laatste bedrag blijft het bedrag van de aanslag voor ieder volgende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat.

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per opnamejaar.

Indien de heffingsplichtige recht heeft op een vrijstelling van de heffing, zoals omschreven in artikel 10, zal hij na afloop van de toegekende vrijstellingstermijn, een heffing betalen die gelijk staat aan de heffing op de eerste verjaardag na de opname in het leegstandsregister.

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

Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden door middel van het daartoe bestemd aanvraagformulier.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 14.

§3. Vrijstellingen van de leegstandsheffing die toegekend zijn op basis van het reglement van 27 juni 2017 blijven met hun oorspronkelijke einddatum geldig bij de toepassing van dit reglement.

§4. De persoonsgebonden vrijstellingen worden toegekend als:

1° de belastingplichtige in een erkende ouderenvoorziening of zorgwoning verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft of middels een attest van de dienst bevolking m.b.t. inschrijving in een zorgwoning met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister, wat betekent dat de belasting pas verschuldigd is na vier jaar opname in het leegstandsregister;

2° de belastingplichtige voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis wordt opgenomen. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. De belastingplichtige moet elk jaar een bewijs van opname leveren indien het over een tijdelijk verblijf gaat. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister, wat betekent dat de belasting pas verschuldigd is na vier jaar opname in het leegstandsregister. De vrijstelling vervalt vanaf het moment dat de belastingplichtige ontslagen is uit de psychiatrische instelling of het ziekenhuis;

3° de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt tot 1 jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid;

4° de belastingplichtige sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijke recht; voor volgende gebouwen en woningen wordt een jaar langer (drie jaar) toegekend:

- die krachtens decreet beschermd zijn als monument of opgenomen op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
- die deel uitmaken van een krachtens decreet beschermd stads- en dorpsgezicht of landschap of van een stads- en dorpsgezicht of landschap dat op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- en dorpsgezicht of landschap.

§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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° 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;

4° 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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

5° gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd:

- indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn én een niet-vervallen omgevingsvergunning kan worden voorgelegd;
- indien het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen én een renovatienota wordt voorgelegd, zoals bepaald in artikel 1, °12.

Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of bij de renovatienota gedurende twee jaar volgend op de datum van de door de administratie ondertekende nota en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend. Beide kunnen niet gecombineerd worden.

Deze termijn van vrijstelling wordt bepaald op 3 jaar voor gebouwen of woningen:

- die krachtens decreet beschermd zijn als monument of opgenomen op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

- die deel uitmaken van een krachtens decreet beschermd stads- en dorpsgezicht of landschap of van een stads- en dorpsgezicht of landschap dat op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- en dorpsgezicht of landschap.

6° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

§6. Wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, dwz 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. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister, wat betekent dat de belasting pas verschuldigd is na vier jaar opname in het leegstandsregister.

§7. Indien een gebouw of woning zowel in het leegstands- als verwaarlozingsregister is opgenomen en er voor beide opnames een heffing verschuldigd is, geldt er een vrijstelling van de leegstandsheffing. Vanaf het moment dat het gebouw of de woning niet meer in het verwaarlozingsregister is opgenomen, vervalt deze vrijstelling. Deze vrijstelling wordt automatisch toegekend door de gemeentelijke administratie.

Artikel 11. Aangifteformulier

§1. De belastingschuldige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem behoorlijk ingevuld en ondertekend voor de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd. De belastingschuldige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden om uiterlijk 15 oktober van het aanslagjaar aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

§2. Bij gebrek aan aangifte of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige wordt de belasting ambtshalve ingekohierd. Vooraleer wordt overgegaan tot de ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingplichtige per aangetekend schrijven de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd, evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig dagen volgend op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen. De ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag kan slechts geldig worden ingekohierd gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het aanslagjaar.

Deze termijn wordt met twee jaar verlengd bij overtreding van de belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te berokkenen.

§3. De overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door de beëdigde ambtenaar. De door hem opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

Artikel 12. Inkohiering

De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het college van burgemeester en schepenen. Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs overgemaakt aan de financieel directeur die onverwijld instaat 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 het reglement krachtens welke de belasting verschuldigd is.

Artikel 13. Betalingstermijn

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

Artikel 14. Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

Het bezwaarschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en

schepenen in deze mogelijkheid voorzien is.
2019 - 2019_GR_00186 : Reglement m.b.t. de inventarisatie en heffingen op de leegstaande woningen en gebouwen

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.

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

Artikel 15. 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 niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 16. Kennisgeving toezicht

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Artikel 17.

Het reglement betreffende de opmaak van het leegstandsregister en de belasting op leegstand van woningen en gebouwen van 27 juni 2017 wordt opgeheven. 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 dit reglement.”

Algemeen directeur
Kim Peters

Voorzitter gemeenteraad
Patrick Lismont