

GEMEENTELIJK REGLEMENT REGISTRATIE EN BELASTING LEEGSTAND

Juridische gronden:

De Gemeenteraad,

Artikel 170 §4 van de Grondwet;

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

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

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6 en latere wijzigingen, stelt dat gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

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 artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid;

Het besluit van de gemeenteraad van 5 september 2019 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS Wonen aan de Velp van IGO div goed te keuren;

Het Ministerieel besluit van 12 december 2019 met de toekenning van subsidie aan het IGS-project Wonen aan de Velp'

Feiten en context

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt wordt, omdat langdurige leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente, wegens de groter wordende ecologische en maatschappelijke druk;

Langdurig leegstaande woningen en gebouwen brengen een schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en gebouwen mee, met een stijging van huur- en verkoopprijzen als gevolg;

Leegstaande woningen en gebouwen kunnen een negatieve impact hebben op de leefomgeving en de uitstraling ervan;

Bewoonde woningen zorgen voor een levendige omgeving, meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel;

Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;

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

De belasting wordt opgelegd omwille van de financiële toestand van de gemeente;

Daarnaast heeft de belasting een sturend effect en is het een instrument om het aanbod aan beschikbare panden te bevorderen;

De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente;

Argumentatie

In het bestaande reglement van 31 augustus 2017 wordt een belasting op leegstaande woningen en gebouwen voorzien tot en met 2020. Om de continuïteit te kunnen verzekeren is de goedkeuring van een aangepast reglement noodzakelijk;

Na beraadslaging,

Besluit:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities of indicaties gehanteerd:

- 1° **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. een mail met ontvangst- en leesbevestiging;
- 2° **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten;
Een bedrijfsruimte is de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren.
- 3° **IGO div:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die conform art. 2.2.6 §1 tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid door de gemeente is belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
- 4° **Leegstaand gebouw:** een 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. Daarbij 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 meldingsakte zoals vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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.
- 5° **Leegstaande woning:** een woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;
- 6° **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register dat de lijst bevat van leegstaande woningen en leegstaande gebouwen;
- 7° **Opnamedatum:** de datum waarop de woning of het gebouw in het leegstandsregister wordt opgenomen;
- 8° **Registerbeheerder:** de door IGO div aangestelde personeelsleden die belast worden met opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister;
- 9° **Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke periode van 12 maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
- 10° **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 11° **Zakelijk gerechtigde:** de houder van een 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. Bevoegdheid inzake opmaak, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister

§1. De gemeente draagt in navolging van de overeenkomst inzake ondersteuning van het lokaal woonbeleid met IGO div, de bevoegdheid tot opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging IGO. Concreet betekent dit dat de door IGO div aangeduide personeelsleden, de registerbeheerders, belast worden met volgende taken:

- 1° de opsporing en vaststelling van leegstand: vermoedenslijst trekken uit het bevolkingsregister, uitzuiveren van deze lijst, uiterlijke schouwing, opstellen beschrijvend verslag en fotodossier, opvragen gegevens nutsbedrijven;
- 2° opmaak en ondertekening van het opnameattest;
- 3° de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° de opname van woningen / gebouwen in het leegstandsregister;
- 5° de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het leegstandsregister;
- 6° de schrapping van woningen / gebouwen uit het leegstandsregister.

§2. Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beroepen tegen de opname in het leegstandsregister, de beslissingen inzake het toekennen van vrijstellingen m.b.t. de gemeentelijke leegstandsbelasting, de bezwaren tegen het aanslagbiljet en de beroepen tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping.

Artikel 3. Leegstandsregister

§1. De registerbeheerder maakt een lijst met leegstaande woningen en leegstaande gebouwen op die worden opgenomen in het leegstandsregister.

§2. Elk register bevat minimum volgende gegevens:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° het nummer en de datum van het opnameattest;

De opnamedatum is de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste keer in het leegstandsregister wordt opgenomen. Als datum geldt de datum van opmaak van het opnameattest tot vaststelling van de leegstand.

§3. De opnamedatum is het referentiepunt om de verjaardag te bepalen.

Artikel 4. Registratie van leegstand

§1. De registerbeheerder spoort de leegstand op en maakt een verslag op van de indicaties die de leegstand staven.

De beoordeling van leegstand gebeurt op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals o.a. vermeld in de volgende lijst:

- a. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- b. het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- c. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- d. de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- e. de toegang is geblokkeerd/verzegeld of wordt bemoeilijkt door obstakels, versperring en/of dichte begroeiing;
- f. dichtgemaakte raam- en deuropeningen;
- g. geen wind- of waterdichtheid van de woning of het gebouw;
- h. de woning/het gebouw bevat ernstige vernielingen;
- i. structurele verbouwingswerkzaamheden;
- j. het langdurig aanbieden van de woning of het gebouw als "te huur" of "te koop";
- k. geblindeerde ramen;

- l. langdurig neergelaten rolluiken en/of gesloten klapluiken;
- m. ernstige uitwendige bevuiling;
- n. afwezige, onbruikbare of overvolle brievenbus;
- o. een bij de woning of het gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is;
- p. het niet of niet volledig bemeubeld zijn van de woning;
- q. indien het een gebouw betreft het ontbreken van een vestigings-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen.
- r. de vloeroppervlakte van het gebouw is voor meer dan 50% niet in gebruik.

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

§3. Een tweede verblijf dat niet als zodanig wordt gebruikt kan opgenomen worden in het leegstandsregister.

§4. Een woning of gebouw dat geïnventariseerd staat als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

§5. Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister. Maar een woning die eerst is opgenomen in het leegstandsregister kan daarna ook worden opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 5. Kennisgeving van de registratie

§1. Een opnameattest bevat volgende gegevens:

- 1. het nummer en de datum van het opnameattest;
- 2. het adres en de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4. verwijzing naar het beschrijvend verslag en fotoverslag van de leegstand;

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

- 1. het opnameattest met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- 2. informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- 3. informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- 4. informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 6. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en online via de gemeentelijke website of zoals vermeld in artikel 1, 1° overgemaakt worden.

Het dient minstens volgende gegevens te bevatten:

1. identiteit en adres van de indiener(s);
2. vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw niet leegstaat.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van indiening van het beroep gehanteerd.

Als het beroepschrift wordt ingediend 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. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§3. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk als:

- het te laat is ingediend;
- het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
- het niet is ondertekend.

§4. Als het beroep onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§5. Als het beroep ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot de woning of het gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een ordetermijn van 90 kalenderdagen, die ingaan op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Indien het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, wordt de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister definitief. De datum van opname is de datum van het opnameattest.

Artikel 7. Schraping uit het leegstandsregister

§1. De zakelijk gerechtigde richt een gemotiveerd verzoek tot schraping aan de registerbeheerder online via de gemeentelijke website of zoals vermeld in artikel 1, 1°. Dit verzoek bevat:

1. de identiteit en het adres van de indiener(s);
2. de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schraping betrekking heeft;
3. de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

§2. Als datum van het verzoek wordt de datum van het indienen van het verzoek gehanteerd.

§3. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, als de zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden wordt gebruikt in overeenstemming met haar functie, zoals omschreven in artikel 1. 10°.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

§4. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, zoals omschreven in artikel 1. 2°. aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

§5. Een gesloopte leegstaande woning of een gesloopt leegstaand gebouw wordt als onbestaande beschouwd en geschrapt uit het leegstandsregister van zodra de werken beëindigd zijn en alle puin van het perceel is verwijderd. Als schrappingsdatum geldt de datum van het oudste bewijsstuk dat de beëindiging van de sloopwerken en het geruimd puin kan verifiëren. De bewijslast ligt bij de zakelijk gerechtigde en kan door middel van duidelijke foto's die het volledige terrein zichtbaar maken aangeleverd worden.

Als de zakelijk gerechtigde conform artikel 7 §1. geen bewijsstukken bij het gemotiveerd verzoek tot schrapping voegt, neemt de registerbeheerder de dag van de vaststelling dat de sloop beëindigd is, als schrappingsdatum na onderzoek ter plaatse.

§6. Na onderzoek neemt de registerbeheerder een beslissing binnen een termijn van orde van 60 dagen na de ontvangst van het verzoek.

§7. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure zoals omschreven in artikel 6.

HOOFDSTUK 2. BELASTINGEN

Artikel 8. Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt vanaf het aanslagjaar 2021 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

De definities van woning, gebouw, leegstaande woning, leegstaand gebouw, opnamedatum, verjaardag 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 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt en er geen lopende vrijstelling van de leegstandsbelasting is, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

Artikel 9. Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting zakelijk gerechtigde is van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw. 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.

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

§2. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per beveiligde zending een kopie van de notariële akte of een attest van de notaris bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte. De kopie bevat minstens volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel ende aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
2. datum van de notariële akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of gebouw, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor het eerstvolgende aanslagjaar.

Artikel 10. Tarief van de belasting

§1. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw dat een eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het leegstandsregister is opgenomen bedraagt:

- 1.500 euro

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

- 3.000 euro

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

- 4.500 euro

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

- 6.000 euro

Artikel 11. Vrijstellingen

Persoonsgebonden vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan worden toegekend aan:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid inzake beschikkingsrecht over onroerende goederen beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing - deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar vanaf de onbekwaamverklaring, tenzij de gerechtelijke beslissing eerder wordt opgeheven, waarbij de vrijstelling op de datum van opheffing van de gerechtelijke beslissing vervalt;

2° de belastingplichtige die vrijstelling aanvraagt tijdens het eerste jaar na het verlijden van de notariële akte - deze vrijstelling geldt tot 2 jaar na het verkrijgen van het zakelijk recht op deze woning of dit gebouw. Dit bewijs dient afgeleverd te worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van de notariële akte. Deze vrijstelling geldt niet indien het gaat om overdrachten aan vennootschappen

waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, in rechten of in feiten;

3° de belastingplichtige van de woning die omwille van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig niet in de leegstaande woning verblijft, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is – deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar volgend op het vertrek van de zakelijk gerechtigde uit de woning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekend worden aan dezelfde houder van het zakelijk recht.

Object gebonden vrijstellingen

§2. Een vrijstelling van de belasting kan worden toegekend als de woning of het gebouw:

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

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld en de leegstand hiervan het directe gevolg is;

3° is beschermd als monument én wanneer een renovatiedossier met subsidieaanvraag bij het Agentschap Onroerend Erfgoed is ingediend én voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand - deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar vanaf de aanvraag van de vrijstelling;

4° vernield of zwaar beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden - deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar volgend op de datum van de ramp;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor handelingen waarvoor de medewerking van een architect is vereist, voor zover de werken een normaal verloop kennen - deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar volgend op de aflevering van de omgevingsvergunning. Bijkomend kan een gemotiveerde verlenging van de vrijstelling worden aangevraagd voor een periode van 1 jaar. Indien de werken geen normaal verloop kennen kan de gemeente hiervan een controleverslag opmaken en stuurt dit per beveiligde zending op aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag;

Deze vrijstelling kan niet cumulatief worden verleend met de vrijstelling voorzien door artikel 11, §2. 6°. De zakelijk gerechtigde kan slechts één van deze twee vrijstellingen bekomen in een periode van 10 jaar;

6° gerenoveerd wordt zonder dat er een omgevingsvergunning is vereist voor handelingen waarvoor de medewerking van een architect is vereist. In dit geval moet er een renovatiedossier worden voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:

- a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- b. een plan of tekening en enkele foto's van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;

- c. een overzicht van de werken die worden uitgevoerd waarvoor geen vergunningsplicht met medewerking van een architect is vereist; ;
- d. een raming van de kosten, vergezeld van offertes, facturen, bestekken van de uit te voeren en reeds uitgevoerde werken;
- e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd;
- f. een akkoord van de mede-zakelijk gerechtigden (indien van toepassing);

De zakelijk gerechtigde geeft toestemming aan de gemeentelijke administratie om de werken ter plaatse te controleren. Het college van burgmeester en schepenen kan de vrijstelling weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om 1 jaar te duren.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar vanaf de datum van aanvraag en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 1 jaar. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag één of meer facturen van maximum 1 jaar oud die betrekking hebben op de uitgevoerde renovatiewerken, en in geval punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema.

Deze vrijstelling kan niet cumulatief worden verleend met de vrijstelling voorzien door artikel 11, §2. 5°. De zakelijk gerechtigde kan slechts één van deze twee vrijstellingen bekomen in een periode van 10 jaar;

7° gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning wordt ingediend. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar vanaf de aanvraag van de vrijstelling. De vrijstelling kan twee maal voor 1 jaar worden verlengd.

Artikel 12. Aanvraag van vrijstelling en gevolgen

§1. Een vrijstelling wordt slechts toegekend indien ze uitdrukkelijk wordt aangevraagd via het daartoe bestemde aanvraagformulier dat als bijlage aan dit reglement opgenomen werd. Dit aanvraagformulier wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, online via de gemeentelijke website of zoals vermeld in artikel 1, 1° bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.

Een vrijstelling wordt toegekend vanaf de datum van aanvraag, tenzij anders aangegeven in artikel 11 §1 en §2. Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak over de aanvraag binnen een ordetermin van 60 dagen. Eens de verjaardag van de opnamedatum is verlopen, kan de gemeente overgaan tot het invorderen van de belasting. In dit stadium kan voor de voorbije termijn geen vrijstelling meer worden aangevraagd, maar kan er enkel nog bezwaar worden ingediend zoals omschreven in artikel 15.

§2. De vrijstelling heeft geen invloed op de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister: De anciënniteit van opname in het register blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen of de vrijstelling een einde neemt, de belasting zal worden berekend op basis van de opnamedatum.

§3. Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het leegstandsreglement van 31 augustus 2017 blijven geldig voor de looptijd bepaald in dat reglement.

Artikel 13. Inkohiering

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

Artikel 14. Betalingstermijn

De belasting moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 15. Bezwaar tegen de belasting

§1. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. De indiening 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.

§2. Het bezwaarschrift moet online via de gemeentelijke website of zoals omschreven in artikel 1.1° overgemaakt worden. Het moet ondertekend en gemotiveerd worden en dient minstens de volgende gegevens te bevatten:

- a. identiteit en adres van de indiener(s);
- b. verwijzing naar het opnameattest van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- c. één of meer bewijsstukken die aantonen dat de aanslag ten onrechte gevestigd zou zijn.

§3. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd, binnen 15 kalenderdagen na de indiening ervan.

§4. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaarschrift en zijn beslissing aan de indiener binnen een ordetermijn van 90 kalenderdagen, die ingaan op de dag na deze van de betekening van het bezwaarschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Artikel 16. Toepasselijke regelgeving

Voor de zaken die in dit reglement niet uitdrukkelijk geregeld zijn, is het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van toepassing.

Artikel 17. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021 en vervangt alle voorafgaande reglementen met betrekking tot het registreren en belasten van leegstaande woningen en gebouwen.

Woningen en gebouwen die werden geregistreerd als leegstaand overeenkomstig alle voorgaande reglementen en die nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

Artikel 18. Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.