

Gemeentebestuur 8750 Wingene

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van 30-december-2013

Aanwezig: H. Verkest, Burgemeester-Voorzitter
W. Yde, H. Kerckhove, L. Huys, A. Mesure, K. Delodder, Schepenen
T. Braet, Schepen - OCMW-voorzitter
W. Vermeersch, M. Vanoverschelde, C. Dewit, D. Persyn, E. Lanckriet,
F. Allaert, M. Devisscher, J. Danneels, S. Quintyn, ~~M. Verfaillie~~,
~~L. Wostyn~~, B. Warnez, S. Van Maele, D. Vandenabeele, S. Ketels,
S. Deproost, ~~P. Casteleyn~~, Raadsleden
C. De Meulemeester, Gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Raadsleden Melissa Verfaillie, Lieven Wostyn en Peter Casteleyn

18. Goedkeuren leegstandheffing, aanpassing modelreglement leegstand en bijhorend vrijstellingsformulier voor de periode 2014-2019

Met 20 stemmen voor, GEEN onthoudingen en GEEN neen-stemmen,

De Gemeenteraad,
in openbare vergadering,

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, met latere wijzigingen, hierna Kamerdecreet genoemd;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en latere wijzigingen, hierna decreet grond- en pandenbeleid genoemd ;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013;

Gelet op het gemeentelijk reglement 'Belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als leegstand of onafgewerkt', initieel, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21.12.2009, en gewijzigd en nieuw gecoördineerd middels de besluiten van de gemeenteraad van 20.12.2010 en 17.12.2012;

Overwegende dat, om het heffingsreglement juridisch sluitend te maken, het noodzakelijk is om het heffingsreglement van 17.12.2012 te wijzigen en aan te vullen, meer bepaald inzake de definiëring van begrippen, het inventariseren van de leegstand en de onafgewerktheid, de beroepsprocedure met betrekking tot schrapping uit de inventaris, vrijstellingsgronden, bezwaren en overgangsbepalingen;

Gelet op het gemeentelijk woonbeleidsplan, in het bijzonder de doelstellingen inzake het verhogen van de woonkwaliteit, wat de toevoeging van een extra-vrijstelling rechtvaardigt bij niet-vergunningsplichtige renovatiewerken;

Overwegende dat het bepalen van een termijn waarbinnen de heffing dient betaald te worden bijdraagt tot de algehele duidelijkheid en de procedure voor de gerichte opvolging ondersteunt;

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

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Op voorstel van het College;

BESLUIT:

Artikel 1:

Aan artikel 1.1. van het besluit van de gemeenteraad d.d. 17.12.2012, wordt een negende punt toegevoegd:

“9. Gemeentelijk leegstandsregister:

Dit register bestaat uit twee inventarissen, één voor gebouwen en één voor woningen. In elke inventaris moeten minimaal de volgende gegevens worden opgenomen :

- 1. het adres van het leegstaande pand;*
- 2. de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;*
- 3. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;*
- 4. het nummer en de datum van de administratieve akte;*
- 5. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;*

Aansluitend kunnen onder meer volgende gegevens opgenomen worden:

- 1. de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing overeenkomstig artikel 3.2.21 van het decreet Grond en Pandenbeleid, met de vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling;*
- 2. de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 6, en de datum en de aard van de beslissing in beroep”.*

Artikel 2:

In artikel 3.3. van hetzelfde besluit worden de woorden “op basis van onder andere een of meerdere van onderstaande indicaties” geschrapt en vervangen door “op basis van een of meerdere indicaties, opgenomen in onderstaande, niet-limitatieve lijst”.

Artikel 3:

Aan artikel 3.5. van hetzelfde besluit wordt een §7° toegevoegd:

“§7° Artikel 2.2.7, § 2 en § 3, eerste lid, van het decreet grond en pandenbeleid zijn van overeenkomstige toepassing op beslissingen over het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in artikel 2.2.7, § 3, eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, is het beroep ingewilligd met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping”.

Artikel 4:

Aan artikel 5.3.6° van hetzelfde besluit wordt de volgende zin toegevoegd:

“Deze vrijstelling kan slechts éénmaal aan dezelfde eigenaar(s) voor hetzelfde pand worden toegekend”.

Artikel 5:

In artikel 5.3.7° van hetzelfde besluit wordt de vrijstellingsgrond: "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", vervangen door::

"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".

Artikel 6:

De vrijstellingsgrond zoals bepaald in artikel 5.3.7° van hetzelfde besluit: "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", wordt in het gewijzigde heffingsreglement integraal overgenomen en ondergebracht onder artikel 5.3.8°.

Artikel 7:

De vrijstellingsgrond zoals bepaald in artikel 5.3.8° van hetzelfde besluit wordt in het gewijzigde heffingsreglement integraal overgenomen en ondergebracht onder artikel 5.3.9°.

Artikel 8:

Aan artikel 6 van hetzelfde besluit wordt een tweede paragraaf toegevoegd:

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

Artikel 9:

Artikel 7 van hetzelfde besluit wordt gewijzigd en in het gewijzigde heffingsreglement ondergebracht onder artikel 8 (cfr. infra) en onder artikel 7 worden hiernavermelde nieuwe bepalingen opgenomen:

"Artikel 7: Bezwaar tegen de belasting

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

§2. 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 10:

De overgangsmaatregelen die in hetzelfde besluit onder artikel 7 werden ondergebracht, worden in het gewijzigde heffingsreglement gewijzigd en opgenomen onder artikel 8:

“Artikel 8: Overgangsmaatregelen

§1. De gemeentelijke leegstandsinventaris op datum van 31 december 2013 blijft behouden. De leegstand voor deze panden moet dus niet opnieuw bewezen worden. De procedure in artikel 2.2.7. van het decreet grond – en pandenbeleid moet dan ook niet meer doorlopen worden. Tegen deze opname in het leegstandsregister is geen administratief beroep mogelijk.

§2. Schorsingen of vrijstellingen die werden verleend bij vorige gemeentelijke heffingsreglementen, blijven behouden.

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

Artikel 11:

De bepaling die opgenomen werd onder artikel 8 van hetzelfde besluit, wordt in het gewijzigde heffingsreglement ongewijzigd overgenomen onder artikel 9:

Artikel 12:

Aan de bepalingen van hetzelfde besluit wordt in het gewijzigde heffingsreglement een artikel 10 toegevoegd:

Artikel 10:

Het heffingsreglement van 17.12.2012 wordt opgeheven vanaf de datum van de inwerkingtreding van het huidig reglement zijnde 01.01.2014.

Artikel 13:

De bepalingen zoals die opgenomen waren in het besluit van de gemeenteraad d.d. 17.12.2012 en de bepalingen van het huidige besluit worden als volgt gecoördineerd en hernummerd:

Artikel 1 Algemene bepalingen.

1.1. Definities:

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. Administratie:

De gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de inventaris bedoeld in art.3.1 §1.

2. Gebouw:

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 7. en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

3. Inventarisatiedatum:

De datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen.

4. Leegstaand gebouw:

Een gebouw dat voor meer dan de helft van de totale oppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de 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, melding in de zin van artikel 94 van het decreet ruimtelijke ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. 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 of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

5. Leegstaande woning:

Een woning die gedurende 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie, hetzij elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

6. 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.

7. Woning:

Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

8. Woonhuis:

Elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden.

9. Gemeentelijk leegstandsregister:

Dit register bestaat uit twee inventarissen, één voor gebouwen en één voor woningen. In elke inventaris moeten minimaal de volgende gegevens worden opgenomen :

1. het adres van het leegstaande pand;
2. de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;
3. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;

Aansluitend kunnen onder meer volgende gegevens opgenomen worden:

1. de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing overeenkomstig artikel 3.2.21 van het decreet Grond en Pandenbeleid, met de vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling;
2. de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 6, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

1.2. Belastbare grondslag

§1. Conform artikel 3.2.17 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid d.d. 27.03.2009 is de gemeente gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister. Voorliggende reglementering wijkt af van de bepalingen in artikelen 3.2.20, 3.2.21 van genoemd decreet. Derhalve zijn deze artikelen niet van toepassing.

§2. Er wordt voor de aanslagjaren 2013 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§3. 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 gemeentelijke leegstandsregister.

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

Artikel 2: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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 de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per aangetekend 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:

1. Naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
2. Datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
3. Nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het 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 bevestigd.

Artikel 3: Inventarisatie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als leegstand of onafgewerkt.

3.1. Inventaris

§1. De administratie maakt een gemeentelijke inventaris van leegstaande of onafgewerkte gebouwen en/of woningen;

§2. Een woning of gebouw die al voorkomt op de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen kan niet worden opgenomen op een lijst bedoeld onder 3.1. §1

3.2. Inventarisatiedatum

De inventarisatie van de leegstaande of onafgewerkte woningen en/of gebouwen gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand of onafgewerktheid.

3.3. Wijze van inventarisatie van leegstaande en onafgewerkte woningen en gebouwen.

§1. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3 titel 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en in het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

§2. Het vermoeden van leegstand of onafgewerktheid van de leegstaande woningen en/of gebouwen alsook de leegstaande woningen in gebouwen kan mede gebeuren op basis van een of meerdere indicaties, opgenomen in onderstaande niet-limitatieve lijst::

1. Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister
2. De onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bvb. door een geblokkeerde toegang
3. Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf

4. Het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop'
5. Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
6. 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.
7. De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992
8. Vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie
9. Vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de functie
10. Vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
11. Vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend
12. Langdurig neergelaten rolluiken
13. Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
14. Woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld
15. Ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk
16. Onafgewerkte ruwbouw
17. Winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd
18. Dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen
19. Storende woonomgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden tuin
20. Verklaringen van omwonenden, postbode, wijkagent,...
21. ... enz.

Alle elementen die de leegstand of onafgewerktheid staven worden opgenomen in het verslag tot vaststelling van de leegstand en onafgewerktheid bijgevoegd als bijlage bij de administratieve akte vermeld onder §1 van dit artikel.

§3. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle-, en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§4. De houder van het zakelijk recht wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van de opname op de lijst van leegstaande of onafgewerkte gebouwen en/of woningen middels een administratieve akte.

3.4. Betwistingen inventarisatie leegstand en onafgewerktheid.

§1. De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling van leegstand of onafgewerktheid binnen één maand na het ontvangen van de administratieve akte van leegstand of onafgewerktheid bij de administratie via aangetekende brief betwisten en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw en/of de woning effectief gebruikt wordt.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1° de identiteit en het adres van de indiener;

2° de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

3° een of meer bewijsstukken die de vaststelling van leegstand betwisten.

§2. De administratie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift. De administratie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1° Het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen in art. 3.4.§1;

2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde die houder is van de volle eigendom; het recht van opstal of van erfpacht; het vruchtgebruik of hun vertegenwoordigers;

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de administratie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat mee aan de indiener met vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor de directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§4. Wanneer de vaststelling niet werd betwist, of het beroepschrift onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw en/of de woning op in de gemeentelijke inventaris op de datum van de administratieve akte.

3.5. Schrapping uit de inventaris.

§ 1° Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid, van het decreet grond- en pandenbeleid aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister het gebouw schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van het gebouw gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

§2° Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.2.6§3 van het decreet grond- en pandenbeleid. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister de woning schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van de woning gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§3 van het decreet grond- en pandenbeleid.

§3° De schrapping vindt plaats op datum van

1. Effectieve bewoning van de woning
2. Na in gebruik name van het gebouw
3. Na een functiewijziging van het gebouw
4. Of na beëindiging van de onafgewerktheid

§ 4° Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie op de wijze vermeld in artikel 3.4., §1.

§5° De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6° De beheerder van het leegstandsregister onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De beheerder van het leegstandsregister brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

§7° Artikel 2.2.7, § 2 en § 3, eerste lid, van het decreet grond en pandenbeleid zijn van overeenkomstige toepassing op beslissingen over het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in artikel 2.2.7, § 3, eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, is het beroep ingewilligd met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping.

Artikel 4: Berekening van de belasting.

Op datum van de inventarisatie is er geen belasting verschuldigd. De eerste heffing is verschuldigd op 01 januari volgend op de eerste verjaardag van de inventarisatiedatum. Behoudens eventuele vrijstelling zou volgende heffingen van toepassing:

- € 1.500: op 01.01. van het jaar volgend op de eerste verjaardag van de inventarisatiedatum;
- € 2.250: op 01.01 van het jaar volgend op de tweede verjaardag van de inventarisatiedatum;

- € 3.000: op 01.01. van de jaren volgend op de derde verjaardag van de inventarisatiedatum.

Artikel 5: vrijstellingen bij belasting

5.1. 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 2, niet in aanmerking komt voor een aanvullende vrijstelling voor het lopende dienstjaar, wordt de houder van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 2, 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 De belastingplichtige die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen aan de beheerder van het leegstandsregister.

5.2. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld als belastingplichtige:

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, onbeperkt in de tijd, slechts geldt vanaf 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 waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Het bewijs wordt geleverd door het voorleggen van de gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling, onbeperkt in de tijd, slechts geldt vanaf de datum van de beslissing en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige.

4° de belastingplichtige, bedoeld in art. 2, die nog geen jaar houder is van het zakelijk recht, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar vanaf de datum waarop het zakelijk recht werd verkregen via notariële akte. Deze vrijstelling geldt niet als de verkoper van het pand bloed- of aanverwant (tot de derde graad) is van de nieuwe eigenaar, of rechtstreeks of onrechtstreeks controle uitoefent over de vennootschap die het pand koopt.

5° Indien de houder van het zakelijk recht:

- Een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de VMSW erkend is;
- Een andere sociale woonorganisatie is;
- Een autonoom gemeentebedrijf is;
- De gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is

voor zover het panden betreft die 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.

5.3. Een vrijstelling wordt verleend indien 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 gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

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 door dezelfde eigenaar(s) voor hetzelfde pand worden ingediend;

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 8° eenmaal door 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;

9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 6: Inkohiering

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

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

Artikel 7: Bezwaar tegen de belasting

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

§2. 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 8: Overgangsmaatregelen

§1. De gemeentelijke leegstandsinventaris op datum van 31 december 2013 blijft behouden. De leegstand voor deze panden moet dus niet opnieuw bewezen worden. De procedure in artikel 2.2.7.

van het decreet grond – en pandenbeleid moet dan ook niet meer doorlopen worden. Tegen deze opname in het leegstandsregister is geen administratief beroep mogelijk.

§2. Schorsingen of vrijstellingen die werden verleend bij vorige gemeentelijke heffingsreglementen, blijven behouden.

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

Artikel 9:

Dit besluit wordt overgemaakt aan de toezichthoudende overheid en de betrokken diensten.

Artikel 10:

Het heffingsreglement van 17.12.2012 wordt samen met het bijhorend aanvraagformulier voor vrijstelling opgeheven vanaf de datum van de inwerkingtreding van het huidige reglement zijnde 01.01.2014.

Het aan het nieuwe heffingsreglement verbonden aanvraagformulier voor vrijstelling, waarvan afschrift aan dit besluit gehecht, wordt eveneens vanaf 01.01.2014 in gebruik genomen.

Aldus vastgesteld in zitting van 30-december-2013

Namens de gemeenteraad,

De secretaris,
Get. Chris De Meulemeester

De burgemeester-voorzitter,
Get. Hendrik Verkest

Voor eensluidend afschrift,

De secretaris,

De burgemeester,

Chris De Meulemeester

Hendrik Verkest

