

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

van: 17.12.2020

Aanwezig:

Tom Aelbrecht, Voorzitter Gemeenteraad

Eric De Vriendt, Patrick Moreels, Peter Van Den Haute, Francia Neirinck, Bruno Tuybens, schepenen

Jozef Van Den Bulcke, Pascale Adriaens, Mario Baert, Emmy Herregodts, Werner Baudewijn, Johan De Bleecker, Guido De Temmerman, Louis Ide, Matthijs Verschraegen, Angélique De Clercq, Anke Thuy, Monique De Waele, Greet Van Herpe, gemeenteraadsleden

Philip Lefever, Algemeen directeur

Dagorde

Reglement betreffende de gemeentebelasting op leegstaande gebouwen en woningen - periode 2020-2025 - aanpassing en hercoördinatie

Beknopte omschrijving

De gemeenteraad beslist tot de aanpassing en hercoördinatie van het reglement betreffende de gemeentebelasting op leegstaande gebouwen en woningen middels toevoeging van de opschortingsprocedure.

BBC

5. Wonen en duurzame leefomgeving, 5.9. Beleidsveld: 0629 Overig woonbeleid

Inleiding

Bruno Tuybens, schepen

Voorwerp

en motivering

In de gemeente Zwalm is in het geldende reglement betreffende de gemeentebelasting op leegstaande gebouwen en woningen, de mogelijkheid tot opschorting van de heffing nog niet opgenomen. Het gaat hier om de mogelijkheid om een opschorting van de heffing te bekomen in volgende gevallen en onder strikte voorwaarden:

- bij renovatiewerken
- bij een intentieverklaring tot verhuur via het sociaal verhuurkantoor (SVK).

Zwalm maakt sinds 26 september 2019 deel uit van het IGS, intergemeentelijk samenwerkingsverband wonen via SOLVA. Binnen het werkingsgebied van SOLVA wordt gekeken om de bestaande reglementen zoveel mogelijk op mekaar af te stemmen. In enkele gemeenten is in het reglement op de leegstand reeds de mogelijkheid tot opschorting van de heffing opgenomen. In andere, waaronder Zwalm, is dat nog niet het geval.

Daarom is het aangeraden om ook in Zwalm de opschorting van de heffing in het reglement mee op te nemen als volgt:

Opschortingsgronden

Aanvraag opschorting

§1. De opschorting moet worden aangevraagd bij het college van burgemeester en schepenen. De opschorting moet worden aangevraagd voor de datum van verschuldigheid van de belasting.

§2. De zakelijk gerechtigde die een opschorting wenst, moet zelf aantonen dat één van de opschortingsgronden van toepassing is.

Opschortingsgronden

- Renovatie

Er wordt een opschorting van de belasting verleend voor 2 jaar, zodra de belastingplichtige een gedetailleerd renovatieschema voorlegt.

Er wordt een opschorting van de belasting verleend voor 3 jaar, zodra de belastingplichtige een omgevingsvergunning (die betrekking heeft op de woning of het gebouw) voorlegt. Deze opschorting gaat in vanaf de aflevering van deze omgevingsvergunning.

Er wordt een opschorting van de belasting verleend voor 4 jaar voor een pand dat krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument en waarvoor de bevoegde overheid een restauratiepremierdossier heeft goedgekeurd. De opschorting wordt verleend zodra de bevoegde overheid het restauratiepremierdossier heeft goedgekeurd.

Indien de woning of het gebouw na de beëindiging van de termijn van opschorting niet uit het leegstandsregister geschrapd is, is de opgeschorte belasting alsnog verschuldigd.

- Intentieverklaring verhuur aan sociaal verhuurkantoor (SVK)

Verwijzingen	<p>Er wordt een opschorting van de belasting verleend voor 1 jaar, zodra de belastingplichtige een door hem of haar en het sociaal verhuurkantoor ondertekende intentieverklaring om de leegstaande woning sociaal te verhuren, voorlegt.</p> <p>Indien de leegstaande woning na de beëindiging van de termijn van opschorting niet sociaal verhuurd is, is de opgeschorte belasting alsnog verschuldigd.</p> <p>Indien de SVK-verhuurder de inhuring geweigerd heeft enkel en alleen wegens kwaliteitsnormen die strenger zijn dan de normen krachtens art. 5 van de Vlaamse Wooncode, volstaat een conformiteitsattest en een weigeringsbrief van het SVK als bewijs. De opgeschorte belasting is dan niet verschuldigd.</p> <p>Gemeenteraadsbesluit van 19.12.2019 houdende goedkeuring van het reglement betreffende de gemeentebelasting op leegstaande gebouwen en woningen</p>
Visum Regelgeving	<p>Artikel 170, § 4 van de Grondwet</p> <p>Invorderingswetboek</p> <p>Decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode</p> <p>Decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen</p> <p>Decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6</p> <p>Decreet Lokaal Bestuur van 22.12.2017</p> <p>Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 2.9-14</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering van 16.11.2018 over het lokaal woonbeleid</p> <p>Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, deel 2 van boek 2</p> <p>Ministerieel Besluit van 12.12.2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.</p> <p>Gemeenteraadsbeslissing van 26.09.2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid 'SOLVA cluster Oosterzele - Zottegem - Zwalm'.</p>
Tussenkomsten	<p>Johan De Bleecker, Bruno Tuybens</p> <p>Audio-visuele opname van de virtuele vergadering: https://www.youtube.com/watch?v=LNLUaiA6o8c&feature=youtu.be - Tijdsblok audio: 2 u 42 min 51 sec - 2 u 48 min 10 sec</p>
Stemming	<p>Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.</p>
Besluit	<p><u>Art. 1</u> – Het reglement met betrekking tot de gemeentebelasting op leegstaande gebouwen en woningen voor de periode 2020 -2025 wordt aangepast en gehercoördineerd zoals opgenomen in bijlage.</p> <p><u>Art. 2</u> - Dit aangepast reglement treedt in werking en wordt bekendgemaakt zoals voorzien in het decreet lokaal bestuur.</p>
Bijlage	<p><u>REGLEMENT BETREFFENDE DE GEMEENTEBELASTING OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN EN WONINGEN</u></p> <p>Artikel 1 – Begripsomschrijving.</p> <p>In dit reglement wordt verstaan onder:</p> <p>1° <u>administratie</u>: de gemeentelijke administratieve eenheid belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;</p> <p>2° <u>beroepsinstantie</u>: het college van burgemeester en schepenen</p> <p>3° <u>beveiligde zending</u>: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:</p> <p>a) een aangetekend schrijven;</p> <p>b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;</p> <p>c) elk ander door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.</p> <p>4° <u>gebouw</u>: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat geen woonfunctie heeft en met uitsluiting van bedrijfsruimten.</p> <p>5° <u>leegstaand gebouw</u>: 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.</p> <p>- 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. 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 de kadastrale omschrijving die aan het werd toegekend of uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw zoals blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.</p> <p>- Een gebouw dat in hoofdzaak dient of dat gediend heeft voor een economische activiteit wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en op voorwaarde dat dit woongedeelte niet afsplitsbaar is. Een</p>

gedeelte is afsplitsbaar indien het na slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

6° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

7° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen.

8° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

9° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.

10° 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.

11° woning: een goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

12° 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. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Een woning die ingeschreven staat als een tweede verblijf of een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 3. Registratie van de leegstand

§1. De personeelsleden van de administratie zijn bevoegd om leegstand op te sporen en om een gemotiveerde administratieve akte op te stellen.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een 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 een of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd, ...)
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,...)
- de woning is een onafgewerkte ruwbouw
- 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;
- vermoeden van een vervallen stedenbouwkundige/omgevingsvergunning: een vergunning is vervallen als binnen de twee jaar na vergunningsdatum niet met de werken is gestart.
- een woning waarvoor een stedenbouwkundige/omgevingsvergunning bestaat maar die 5 jaar na vergunningsdatum nog niet wind- en regendicht is.

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.

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 §1
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

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

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep 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, 6°.

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, 5°, 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 §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde verzending gehanteerd. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 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 2. 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 leegstandregister te rekenen vanaf de datum van de opnamedatum.

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

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

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

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

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de zakelijke gerechtigden hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§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

§1. De belasting bedraagt:

- € 1.300,00 voor een volledig gebouw of eengezinswoning
- € 650,00 voor iedere andere woongelegenheden.

§2. Het bedrag van de volgende belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het bedrag basisbelasting vermeld onder §1 vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat het gebouw, de woning, de kamer en/of andere woongelegenheden zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris of het leegstandregister. X kan nooit hoger zijn dan 5.

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

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

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; (deze vrijstelling geldt slechts voor een periode van drie jaar)
- 2° 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 maar geldt voor een periode van vier jaar volgend op de datum van opname. Deze vrijstelling geldt echter alleen maar als de belastingplichtige de enige zakelijk gerechtigde is van de woning/gebouw.
- 3° 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 ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft) en de vrijstelling geldt voor een periode van vier jaar volgend op de datum van opname. Deze

vrijstelling geldt echter alleen maar als de belastingplichtige de enige zakelijk gerechtigde is van de woning/gebouw.

4° de belastingplichtige die als nieuwe zakelijk gerechtigde vrijgesteld is gedurende twee opeenvolgende belastingjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht, deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten zijnde:

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden

- indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel

- aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

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

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

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;

5° gerenoveerd wordt :

- Blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden.

- Indien de periode tussen de datum van aflevering van de vergunning en de datum van opname in het leegstandsregister meer dan 5 jaar bedraagt, zal de vrijstelling maar gelden voor een periode van 2 jaar.
- Indien deze periode minder is dan 5 jaar, zal de vrijstelling gelden voor een periode van 2 jaar maar kan deze vrijstelling nog eenmalig verlengd worden voor een periode van 2 jaar. De belastingplichtige dient de verlenging van de vrijstelling te vragen op dezelfde manier als de aanvraag van een vrijstelling, beschreven in artikel 10 §1. Deze verlenging wordt enkel toegestaan indien de belastingplichtige aantoont met foto's dat er daadwerkelijk verbouwingswerken bezig zijn. Indien nodig kan er door de administratie gevraagd worden om een plaatsbezoek te organiseren ter controle.

Zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning, dan geldt de vrijstelling voor een periode van 2 jaar. Deze vrijstelling kan nog éénmalig verlengd worden voor een periode van 2 jaar. De belastingplichtige dient de verlenging van de vrijstelling te vragen op dezelfde manier als de aanvraag van een vrijstelling, beschreven in artikel 10 §1. Deze verlenging wordt enkel toegestaan indien de belastingplichtige aantoont met foto's dat er daadwerkelijk verbouwingswerken bezig zijn. Indien nodig kan er door de administratie gevraagd worden om een plaatsbezoek te organiseren ter controle.

Artikel 11. Opschortingsgronden

§1. De opschorting moet worden aangevraagd bij het college van burgemeester en schepenen.

De opschorting moet worden aangevraagd voor de datum van verschuldigdheid van de belasting.

§2. De zakelijk gerechtigde die een opschorting wenst, moet zelf aantonen dat één van de opschortingsgronden van toepassing is.

Opschortingsgronden

1° renovatie

Er wordt een opschorting van de belasting verleend voor 2 jaar, zodra de belastingplichtige een gedetailleerd renovatieschema voorlegt.

Er wordt een opschorting van de belasting verleend voor 3 jaar, zodra de belastingplichtige een omgevingsvergunning (die betrekking heeft op de woning of het gebouw) voorlegt. Deze opschorting gaat in vanaf de aflevering van deze omgevingsvergunning.

Er wordt een opschorting van de belasting verleend voor 4 jaar voor een pand dat krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument en waarvoor de bevoegde overheid een restauratiepremedossier heeft goedgekeurd. De opschorting wordt verleend zodra de bevoegde overheid het restauratiepremedossier heeft goedgekeurd.

Indien de woning of het gebouw na de beëindiging van de termijn van opschorting niet uit het leegstandsregister geschrapt is, is de opgeschorte belasting alsnog verschuldigd.

2° intentieverklaring verhuur aan sociaal verhuurkantoor

Er wordt een opschorting van de belasting verleend voor 1 jaar, zodra de belastingplichtige een door hem of haar en het sociaal verhuurkantoor ondertekende intentieverklaring om de leegstaande woning sociaal te verhuren, voorlegt.

Indien de leegstaande woning na de beëindiging van de termijn van opschorting niet sociaal verhuurd is, is de opgeschorte belasting alsnog verschuldigd.

Indien de SVK-verhuurder de inhuring geweigerd heeft enkel en alleen wegens kwaliteitsnormen die strenger zijn dan de normen krachtens art. 5 van de Vlaamse Wooncode, volstaat een conformiteitsattest en een weigeringsbrief van het SVK als bewijs. De opgeschorte belasting is dan niet verschuldigd.

Artikel 12. Inkohiering

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

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

Artikel 13. Diverse

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30.05.2008, zijnde de bepalingen van titel VII (vestiging en invordering van de belastingen) hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 (aanslagtermijnen), 7 tot en met 9 bis (rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriuminterest, rechten en voorrechten van de schatkist, strafbepalingen) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft onder meer de verjaring en de vervolging) van toepassing, voor zover zij met name niet de belastingen op inkomsten betreffen.

Artikel 14. Bezwaar

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

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het college van burgemeester en schepenen of een personeelslid dat speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel beheerder

De belastingschuldige die in de mogelijkheid werd gesteld om beroep aan te tekenen tegen de opname in het gemeentelijk leegstandsregister, (zie artikel 5), kan in het kader van het krachtens het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen georganiseerde bezwarenprocedure geen excepties inroepen tegen de in het leegstandsregister opgenomen vermeldingen, tenzij de ingeroepen gronden tot bezwaar, na de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister zijn ontstaan.

De bevoegde overheid doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. De beslissing van het college wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en wordt tevens ter kennis gebracht van de financieel beheerder. Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij een beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen.

Artikel 15. Overgangsbepalingen

§1. De leegstand voor panden reeds opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister overeenkomstig het leegstandsreglement zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 19.12.2013, 24.05.2017 en 19.12.2019 moet niet opnieuw bewezen worden. De opnameprocedure moet dan ook niet meer doorlopen worden. Tegen deze opname in het leegstandsregister is geen administratief beroep mogelijk.

§2. De woningen en gebouwen zoals opgenomen in huidig leegstandsregister behouden hun initiële inventarisatiedatum.

Algemeen directeur

Philip Lefever
Algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift: 21.12.2020

Voorzitter Gemeenteraad

Tom Aelbrecht
Voorzitter Gemeenteraad