

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE
STAD IEPER

Zitting van 30 maart 2020

Aanwezig: Ann-Sophie Himpe, Voorzitter
 Emmily Talpe, Burgemeester
 Philip Bolle, Patrick Benoot, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghel, Diego Desmadril, Dimitry Soenen, Eva Ryde, Schepenen
 Thijs Descamps, Sarah Bouton, Gaetan Dumoulin, Isabelle Duquesne, Edouard Wallays, Evelyn Bouchaert, Andy Verkruyse, Jan Delie, Katrien Desomer, Jo Baert, Jan Breyne, Peter De Grootte, Stephaan De Roo, Miet Durnez, Jan Laurens, Stefaan Williams, Jordy Sabels, Sam Vancayseele, Nancy Six, Saskia Dehollander, Hans Feys, Miguel Gheysens, Raadsleden
 Stefan Depraetere, Algemeen directeur

GR/2020/089	Gemeentebelasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd, bouwvallig, leegstaand of onafgewerkt.
--------------------	---

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

Het stedelijk reglement betreffende de gemeentebelasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd, bouwvallig, leegstaand of onafgewerkt werd door de gemeenteraad in haar zitting van 2 december 2019 goedgekeurd. Met een besluit van 10 januari 2020 vernietigde de gouverneur van West-Vlaanderen gedeeltelijk het besluit van de gemeenteraad van 2 december 2019 inzake de gemeentebelasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd, bouwvallig, leegstaand of onafgewerkt, dit voor zover dit besluit betrekking heeft op de belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen. Deze vernietiging vond zijn basis in het gebruik van de niet volledig correcte termen, zo moet er verwezen worden naar de Vlaamse Inventaris van onbewoonbare en ongeschikte woningen. Een gecorrigeerd belastingsreglement wordt daarom voorgelegd.

Juridische grondslag en bevoegdheden

Artikel 41, 162 en 170 § 4 van de Grondwet.

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Decreet van 22 december 1995 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, met latere wijzigingen, meer bepaald de artikelen 25 t.e.m. 30

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

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

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;
 Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1 t.e.m. 2.5.7.0.3. en artikel 3.1.0.0.4. §2

Omzendbrief KB ABB 2019/02 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit.

Feiten, context en informatie

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de stad aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leiden tot meer opdrachten voor de gemeenten;

De kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente moet bewaakt worden om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren;

Vanaf het aanslagjaar 2017 wordt de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen niet geheven in gemeenten met een eigen belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen teneinde een dubbele heffing te vermijden, mits deze in overeenstemming is met art. 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;

Er moet een gemeentelijk reglement aangenomen worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;

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

De verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen wordt overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig worden opgeheven;

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt. Hierbij is het nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen;

Er is de noodzaak om de verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen en de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden.

Rekening houdend met de financiële toestand van de gemeente,

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met 28 ja stemmen en 3 onthoudingen (de raadsleden Six, Sabels en Vancayseele) :

Artikel 1: om de gemeenteraadsbeslissing van 2 december 2019 inzake de gemeentebelasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd, bouwvallig, leegstaand of onafgewerkt in te trekken en te vervangen door volgend reglement:

"HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1: Definities

1. Woning : elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
2. Gebouw : elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat en die niet beantwoordt aan de omschrijving van woning zoals bedoeld onder punt 1 en met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
3. Verwaarloosd : wanneer een woning of gebouw ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten, enz. volgens het als model als bijlage 1 bijgevoegde technisch verslag tot vaststelling van de verwaarlozing. De binnenzijde van de woning of het gebouw valt buiten beschouwing.
4. Leegstaand gebouw : is een gebouw als omschreven in artikel 2.2.6. van het decreet grond- en pandenbeleid.
5. Leegstaande woning : is een woning als omschreven in artikel 2.2.6. van het decreet grond- en pandenbeleid.
6. Leegstandsregister : register van leegstaande woningen en gebouwen opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.
7. Register 'verwaarlozing' : register van verwaarloosde woningen en gebouwen opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 25, § 1, eerste lid van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
8. Vlaamse inventaris (van ongeschikte en onbewoonbare woningen): de gewestelijke inventaris vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
9. Administratie : de dienst wonen van de stad Ieper. Deze Administratie staat in voor de opmaak en het beheer van het register 'verwaarlozing' en het leegstandsregister.
10. De inventarisatiedatum : de datum waarop het gebouw of woning voor de eerste maal in het register 'verwaarlozing', het leegstandsregister of de Vlaamse inventaris wordt opgenomen of, zolang het gebouw of de woning niet uit voormelde registers of Vlaamse inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van de eerste inschrijving.
11. Beveiligde zending : een van de hiernavolgende betekeniswijzen, hetzij een aangetekend schrijven, hetzij een afgifte tegen ontvangstbewijs;
12. Ongeschikte woning : een woning waarvoor door de Burgemeester of de bevoegde Vlaamse minister een besluit tot ongeschiktverklaring is uitgevaardigd.
13. Onbewoonbare woning : een woning waarvoor door de Burgemeester of de bevoegde Vlaamse minister een besluit tot onbewoonbaarverklaring is uitgevaardigd.
14. Onafgewerkt gebouw of woning : een gebouw of woning waarbij alle werken nodig om het gebouw en/of woning wind- en waterdicht te maken niet voltooid zijn.
15. Renovatieschema: een nota die bestaat uit
 - 1) een gedetailleerd overzicht van welke niet omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
 - 2) een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht;
 - 3) een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de

werken zal uitvoeren waarmee hij aantoont dat de kostprijs van de renovatiewerken per geïnventariseerde woning en/of gebouw minstens 10.000,00 euro bedraagt. In dit bedrag is de eventuele kostprijs van de werkuren van de uitvoerende aannemer niet inbegrepen;

4) fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;

5) indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars;

16. *Functionele eenheid*: het deel van een gebouw dat gebruikt wordt voor één van volgende functies: wonen, handel, horeca, kantoorfunctie of dienst, industrie of ambacht.

Artikel 2: Belastbare grondslag

§ 1 Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op:

a) de woningen die opgenomen zijn in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

b) de woningen, gebouwen of percelen die opgenomen zijn in het register 'verwaarlozing'.

c) de woningen of gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

§ 2 De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

HOOFDSTUK 2 De belastingplichtige

Artikel 3: Bepaling van de term 'belastingplichtige'

§ 1 Als belastingplichtige van de belasting wordt beschouwd de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw of woning op het ogenblik van de opname in het register 'verwaarlozing', het leegstandsregister en/of de Vlaamse inventaris:

- de volle eigendom;

- het recht van opstal of van erfpacht;

- het vruchtgebruik.

De belasting is een eerste maal verschuldigd op het ogenblik dat het gebouw, de woning of het perceel wordt opgenomen in een register en/of Vlaamse inventaris.

§ 2 Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag naar rato van hun deel in de onverdeeldheid.

§ 3 Zolang het gebouw, de woning en/of het perceel niet is geschrapt uit het register of de Vlaamse inventaris, wordt de houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3§1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt als belastingplichtige van de nieuwe heffing beschouwd.

§ 4 Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in art. 3§1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van het gebouw, de woning en/of het perceel in het register en/of de Vlaamse inventaris.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in het eerste lid, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

§ 5 Degene die het zakelijk recht overdraagt is tevens verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, via een beveiligde zending aan het gemeentebestuur een kopie van deze akte over te maken. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens :

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;

- rijksregisternummer of ondernemingsnummer van de verkrijger van het zakelijk recht;

- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;

- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in het eerste lid, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

HOOFDSTUK 3 Opmaak van de registers en Vlaamse inventaris, vaststelling en beoordeling van leegstand en verwaarlozing

Artikel 4: De registers en de Vlaamse inventaris

§ 1 De gemeentelijke administratie maakt

a) een leegstandsregister op overeenkomstig de bepalingen in artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid, samengesteld uit een lijst leegstaande woningen en een lijst leegstaande gebouwen;

b) een register 'verwaarlozing' op.

De Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt opgemaakt en beheerd door de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse Regering hiermee belast wordt.

§ 2 Een gebouw dat of een woning die door de gemeente geïnventariseerd is als leegstaand, kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd. Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar, kunnen eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd. Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§ 3 De ambtenaren van de dienst wonen van de stad Ieper worden belast met de opmaak en het beheer van het leegstandsregister en het register 'verwaarlozing' en zijn bevoegd om de verwaarlozing en de leegstand vast te stellen.

§ 4 Zodra een gebouw, woning of perceel wordt opgenomen op één of meerdere registers en/of de Vlaamse inventaris worden alle (mede)-eigenaars en houders van een zakelijk recht hiervan op de hoogte gebracht middels een beveiligde zending.

§ 5 De houder van het zakelijk recht kan steeds een plaatsbezoek, door de administratie, aanvragen.

§ 6 Onverminderd de toepassing van artikel 89bis van het wetboek van strafvordering en overeenkomstig de bepalingen van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, hebben de ambtenaren van de dienst wonen toegang tot de gebouwen en/of woningen om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten wanneer het vermoeden bestaat dat een gebouw en/of woning verwaarloosd is of leegstaat.

Artikel 5: De beoordeling en de vaststelling van leegstand en verwaarlozing

§ 1 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de verwaarlozing en leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen.

Beoordeling van verwaarlozing

§ 2 Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd wanneer het technisch verslag, volgens het model opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit, minstens drie gebreken vertoont.

§ 3 De ambtenaar die de verwaarlozing vaststelt, geeft de houder van het zakelijk recht van het gebouw kennis van het verslag. De kennisgeving gebeurt via een beveiligde zending aan de persoon, aan de woonplaats of, als de woonplaats niet bekend is, aan de verblijfplaats van de houder van het zakelijk recht.

§ 4 Het origineel en het afschrift van het verslag vermeldt de naam van de bevoegde ambtenaar die het verslag heeft opgesteld, het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve eenheid waartoe hij behoort en de datum en de plaats van de kennisgeving van het afschrift.

§ 5 De houder van het zakelijk recht beschikt over een termijn van 2 maanden vanaf de datum van kennisgeving om de verwaarlozing te herstellen of de juistheid van het verslag te weerleggen. Wanneer de houder er niet in slaagt om binnen deze termijn de juistheid van het verslag te weerleggen of aan te tonen dat het gebouw en/of de woning geen ernstige, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval meer vertoont, stelt de administratie de verwaarlozing vast in een gemotiveerde administratieve akte.

Beoordeling van leegstand

§ 6 De vaststelling van de leegstand gebeurt per functionele eenheid.

De vaststelling van de leegstand van de geheel leegstaande woningen, de geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen of entiteiten in gebouwen voor economische doeleinden alsook de geheel leegstaande woningen in gebouwen gebeurt, naar gelang de categorie, op basis van o.a. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister, het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf, het aanbieden als "te huur" of "te koop", 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, het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning, de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of onproductiviteit, getuigenissen, enz.

§ 7 Een woning gebruiken als opslagruimte wordt niet beschouwd als bewoning. Wanneer bijvoorbeeld een ruimte boven een winkel op grond van objectieve gegevens als woning kan worden beschouwd, moet worden nagegaan of die ruimte een woonfunctie heeft. Kan ze niet als woning worden beschouwd, dan moet de regeling voor gebouwen toegepast worden. Een ander gebruik van de woning dan effectieve bewoning, ofwel als hoofdverblijfplaats ofwel als tweede verblijfplaats, worden niet aanvaard als zijnde effectief gebruik van de woning.

§ 8 Tweede verblijven kunnen opgenomen worden in het Leegstandsregister

§ 9 Alle elementen tot vaststelling van de leegstand worden opgenomen in het beschrijvend verslag volgens het model hierbij gevoegd als bijlage 2. De ambtenaar die de leegstand vaststelt, geeft de houder van het zakelijk recht van het gebouw kennis van het verslag. De kennisgeving gebeurt via beveiligde zending aan de persoon, aan de woonplaats of, als de woonplaats niet bekend is, aan de verblijfplaats van de houder van het zakelijk recht.

§ 10 Het origineel en het afschrift van het verslag vermeldt de naam van de bevoegde ambtenaar die het verslag heeft opgesteld, het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve eenheid waartoe hij behoort en de datum en de plaats van de kennisgeving van het afschrift.

§ 11 De houder van het zakelijk recht beschikt over een termijn van 2 maanden vanaf de datum van kennisgeving om een einde te maken aan de leegstand of de juistheid van het verslag te weerleggen. Alle elementen kunnen weerlegd worden door afdoende bewijsstukken zoals bijvoorbeeld een geregistreerde huurovereenkomst, een afrekening van het verbruik van de nutsvoorzieningen,... Ook kan, na schriftelijke aanvraag, een plaatsbezoek geregeld worden.

Wanneer de houder er niet in slaagt om binnen deze termijn de juistheid van het verslag te weerleggen of aan te tonen dat het gebouw en/of de woning niet langer leegstaand is, stelt de administratie de leegstand vast in een gemotiveerde administratieve akte.

Artikel 6: Opname in de registers en/of Vlaamse inventaris

§ 1 De inventarisatie van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning gebeurt op de datum van het desbetreffende besluit van de burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister.

Indien er een beroep wordt ingesteld tegen een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning, wordt de opname opgeschort voor de duur van het beroep.

Indien het beroep wordt afgewezen wordt de woning opgenomen in de Vlaamse inventaris op datum van het respectieve besluit.

§ 2 De opname in het register 'verwaarlozing' van de percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën/Afdeling Patrimoniumdocumentatie, Opmetingen en Waarderingen gekwalificeerd worden als puin of krot gebeurt per 1 januari van het kalenderjaar waarin ze als zodanig gekwalificeerd worden.

§ 3 De inventarisatie van de geheel leegstaande woningen, de geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen of entiteiten in gebouwen voor economische doeleinden alsook de geheel leegstaande woningen in gebouwen gebeurt in het Leegstandsregister op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

Ook de onafgewerkte gebouwen waarvan de bouw 5 jaar na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning niet beëindigd is, tenzij het bewijs geleverd wordt dat de niet-beëindiging is gebeurd buiten de wil van de belastingplichtige, worden geïnventariseerd als leegstaand.

§ 4 De inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen gebeurt in het register 'verwaarlozing' op de datum van de opmaak van administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing.

§ 5 De houder van het zakelijk recht ontvangt per beveiligde zending de administratieve akte en krijgt de mogelijkheid om binnen de maand ofwel een bezwaar in te dienen tegen de opname ofwel een vrijstelling aan te vragen. Indien de vrijstelling niet binnen de maand aangevraagd wordt, geldt de aanvraagdatum als startdatum voor de vrijstelling.

Bij verkoop van een reeds opgenomen woning of gebouw krijgt ook de nieuwe houder van het zakelijk recht per beveiligde zending de mogelijkheid om binnen de maand een vrijstelling aan te vragen.

Artikel 7: Bezwaar tegen opname

§ 1 Ongeschikt/onbewoonbaar:

een inhoudelijk bezwaar tegen de opname in de Vlaamse inventaris is niet mogelijk bij de administratie aangezien de bezwaarprocedure tegen een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring wordt behandeld door de bevoegde Vlaamse Minister of door de bevoegde Rechtbank. Onmiddellijk is ook de eerste heffing verschuldigd.

§ 2 Leegstandsregister:

een bezwaar kan ingediend worden via een beveiligde zending aan de administratie binnen de maand nadat de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand via een beveiligde zending werd opgestuurd.

Men wordt effectief opgenomen in het Leegstandsregister indien de betrokkene, niet reageert of wanneer het eventuele bezwaar afgewezen wordt als ongegrond. Het niet afhalen van de beveiligde zending waarmee aan de houder van het zakelijk recht de administratieve akte wordt toegestuurd, brengt automatisch de opname in het Leegstandsregister met zich mee.

§ 3 Verwaarloosd:

een bezwaar kan ingediend worden via een beveiligde zending aan de administratie binnen de maand nadat de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing via een beveiligde zending werd opgestuurd.

Men wordt effectief opgenomen in het register indien de betrokkene, niet reageert of wanneer het eventuele bezwaar, afgewezen wordt als ongegrond. Het niet afhalen van de beveiligde zending waarmee aan de houder van het zakelijk recht de administratieve akte wordt toegestuurd brengt automatisch de opname in het register 'verwaarlozing' met zich mee.

§ 4 De bezwaren worden door het college van burgemeester en schepenen beoordeeld binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het bezwaar. Als het bezwaar gegrond bevonden is, wordt men geschrapt uit het desbetreffende register.

De al dan niet inwilliging van een bezwaar kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het bezwaar wordt niet ingewilligd als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek. Tijdens het feitenonderzoek kunnen foto's genomen worden.

Artikel 8: Schrapping uit de Vlaamse inventaris en/of de registers

§ 1 De ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen worden geschrapt uit de inventarislijst van de ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen op de datum van het besluit van de burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister tot opheffing van de onbewoonbaar- en/of ongeschikt verklaring.

§ 2 De percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën/Afdeling Patrimoniumdocumentatie, Opmetingen en Waarderingen gekwalificeerd worden als puin of krot worden geschrapt uit het register

'verwaarlozing' zodra het perceel volledig van puin geruimd is en dit op de datum van de vaststelling door de gemeentelijke ambtenaar.

§ 3 Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt eens afdoende aangetoond is dat:

- hetzij de helft van de totale vloeroppervlakte van een gebouw overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden;
- hetzij een woning overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden;
- hetzij doordat de woning of het gebouw volledig gesloopt werd.

De datum van schrapping is de datum van de aanvang van aanwending overeenkomstig de functie. Het gebruik volgens de functie van een woning zal onder meer blijken uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister, het verbruik van de nutsvoorzieningen en na een controle ter plaatse. Het zich louter laten inschrijven in het bevolkingsregister is niet voldoende als bewijs van bewoning. Ook het uitsluitend voorleggen van een (handels)huurovereenkomst kan echter nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een pand, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting/bewoning van het pand.

De woningen en/of gebouwen, waarvoor een bestemmingswijziging werd aangevraagd en vergund, worden uit het register geschrapt op de datum van de opmaak van het technisch verslag ter controle van de bestemmingswijziging die de wijziging bevestigt en/of op de datum van het besluit van de burgemeester tot opheffing van de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring.

§ 4 De verwaarloosde gebouwen worden geschrapt uit het register 'verwaarlozing' als alle aangehaalde gebreken verholpen zijn.

§ 5 De aanvraag tot schrapping uit één van de registers gebeurt op schriftelijk verzoek, via beveiligde zending, van de belastingplichtige aan de administratie. De postdatum van de beveiligde zending geldt als datum van ontvangst. Het schriftelijk verzoek bestaat uit de aanvraag en afdoende bewijsstukken.

§ 6 De administratie vermeldt de datum van schrapping in het register.

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. Tijdens het feitenonderzoek kunnen er foto's genomen worden.

De administratie geeft de houder van het zakelijk recht of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen 2 maanden na het verzoek tot schrapping via een beveiligde zending kennis van haar beslissing daaromtrent. Bij ontstentenis van een kennisgeving binnen deze termijn wordt het verzoek gegrond te zijn vanaf de datum van verzoek.

§ 7 Tegen deze beslissing kan beroep worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 30 dagen ingaand de dag na deze van de betekening van de beslissing. Het beroep wordt per beveiligde, ondertekende zending betekend. Het college doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van het beroepschrift. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

HOOFDSTUK 4 Het bedrag en de berekening van de heffing

Artikel 9: Het bedrag en de berekening van de heffing

§ 1 De basisheffing op de datum van opname in de Vlaamse inventaris en/of het register is voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 1.300,00 euro per belastbare woning en/of gebouw

§ 2 Het bedrag van de volgende heffingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

- Het bedrag van de basisheffing vermenigvuldigd met $x+1$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijk register.
- X mag niet meer bedragen dan 4

§ 3 Indien bij het einde van de vrijstelling blijkt dat het gebouw en/of de woning nog steeds opgenomen is in het register en/of de Vlaamse inventaris dan is de heffing gelijk aan het resultaat van de formule conform §2.

§ 4 Indien een woning en/of gebouw ingeschreven staat op meer dan één register en/of de Vlaamse inventaris is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname.

HOOFDSTUK 5 Inkohiering, inning en invordering

Artikel 10: Inkohiering, inning en invordering

§ 1 De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

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

§ 3 De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet. In geval van betalingsherinneringen wordt een administratieve kost aangerekend van 10,00 euro.

§ 4 De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk of via duurzame drager worden ingediend, ondertekend en

gemotiveerd zijn. 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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

HOOFDSTUK 6 Vrijstellingen

Artikel 11: Vrijstellingen

§ 1 De aanvraag voor een vrijstelling van de belasting kan worden aangevraagd door middel van het aanvraagformulier volgens het model hier bijgevoegd als bijlage 3

§ 2 Er wordt een vrijstelling van de belasting verleend voor 1 jaar:

- aan houders van het zakelijk recht op een woning en/of gebouw dat opgenomen is in het leegstandsregister en/of register 'verwaarlozing' of de Vlaamse inventaris op voorwaarde dat de eigenaar het zakelijk recht op de bedoelde woning en/of het gebouw verkreeg, minder dan twee jaar voorafgaand aan de datum van de inventarisatie

De periode van vrijstelling wegens het verkrijgen van het zakelijk recht duurt één jaar vanaf de datum waarop de woning en/of het gebouw in de Vlaamse inventaris en/of het register werd opgenomen, in het geval het verkrijgen van het zakelijk recht dateert van maximaal twee jaar vóór de opname van de woning en/of het gebouw in de Vlaamse inventaris en/of het Leegstandsregister.

- ook personen die het zakelijk recht verkrijgen op een woning en/of gebouw dat al opgenomen is in het leegstandsregister, register 'verwaarlozing' of de Vlaamse inventaris kunnen deze vrijstelling krijgen. De periode van vrijstelling wegens het verkrijgen van het zakelijk recht duurt één jaar vanaf de datum waarop de notariële akte van de overdracht van het zakelijk recht werd ondertekend, in het geval het verkrijgen van het zakelijk recht dateert van na de opname van de woning en/of het gebouw in de Vlaamse inventaris en/of het register.

Wanneer de persoon die het zakelijk recht overdraagt, beschikt, rechtstreeks of onrechtstreeks, over meer dan 10% van de aandelen in de vennootschap die het zakelijk recht verkrijgt, dan wordt de vrijstelling niet toegekend.

- deze vrijstelling van 1 jaar is niet cumuleerbaar met de vrijstelling van 3 jaar voor structurele renovatiewerken of bestemmingswijziging met stedenbouwkundige vergunning of renovatieschema

§ 3 Er wordt een vrijstelling van de belasting verleend voor 2 jaar:

Voor het bewonen van een enige woning die het voorwerp vormt van inventarisatie als ongeschikt/onbewoonbaar of verwaarloosd. Dit geldt ook voor de woningen die onbewoond zijn doordat de eigenaar-bewoner opgenomen wordt in een instelling, verzorgingstehuis,..

§ 4 Er wordt een vrijstelling van de belasting verleend voor 3 jaar:

- Vanaf de datum van de administratieve akte voor woningen en/of gebouwen die onderworpen worden aan structurele renovatiewerken of bestemmingswijziging en waarvoor een omgevingsvergunning nodig is of meldingsplicht vereist is. Deze vergunning of melding mag maximaal 2 jaar oud zijn op de inventarisatiedatum of er moet omgevingsvergunningsaanvraag of melding binnen het jaar na de inventarisatiedatum ingediend worden en volledig en ontvankelijk verklaard zijn.

Wanneer de aanvraag tot omgevingsvergunning of melding niet ingediend werd binnen het jaar na de inventarisatiedatum, geldt de datum van het ontvangst- en volledigheidsbewijs als startdatum voor de vrijstelling.

- vanaf de datum van de administratieve akte voor woningen en/of gebouwen die onderworpen worden aan renovatiewerken of bestemmingswijziging waarvoor geen omgevingsvergunning of melding nodig is. In dit geval moet een renovatieschema goedgekeurd worden door het college van burgemeester en schepenen.

Op het einde van de periode van vrijstelling wegens renovatiewerken of bestemmingswijziging zal worden nagegaan of de aangegeven renovatiewerken of de bestemmingswijziging zijn uitgevoerd. Indien de aangegeven renovatiewerken of bestemmingswijziging niet zijn uitgevoerd, is de belasting meteen verschuldigd voor het lopende dienstjaar.

- Deze vrijstelling van 3 jaar kan maar 1 keer toegekend worden, ofwel op basis van een omgevingsvergunning/melding ofwel op basis van een goedgekeurd renovatieschema

§ 5 Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning 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;

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning 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.

§ 6 Wanneer de verbouwingen niet beëindigd worden en waarvoor de belastingplichtige kan bewijzen dat het niet beëindigen gebeurde buiten zijn wil om, ten gevolge van een gerechtelijk dossier. Het voorleggen van alle stukken van het gerechtelijk dossier en een spontane kennisgeving aan het gemeentebestuur van het verloop van de procedure worden hiervoor geëist. De vrijstelling heeft de duur van de periode vanaf de opening van het gerechtelijk dossier tot twee jaar na de uitspraak in dit gerechtelijk dossier.

§ 7 Voor woningen en/of gebouwen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor de bevoegde

overheid attesteert dat de beschermde woning en/of het gebouw in de bestaande toestand mag bewaard blijven. Dit attest vermeldt voor welke termijn en voor welke lijsten, waarop de gebouwen en/of woningen zijn geïnventariseerd, een vrijstelling wordt verleend;

§ 8 Voor woningen en/of gebouwen die het voorwerp zijn van onteigening of die liggen binnen een gebied waar een onteigeningsplan wordt voorbereid en waarvoor er om die reden geen stedenbouwkundige vergunning meer kan worden afgeleverd.

Voor woningen en/gebouwen die voor de realisatie van een goedgekeurde verkaveling of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zullen moeten gesloopt worden.

§ 9 Voor woningen en/of gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek. De vrijstelling gaat in op de datum van het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid. De nodige bewijsstukken van de gerechtelijke procedure moeten hiervoor voorgelegd worden als bewijsstukken en de belastingsplichtige moet spontaan het gemeentebestuur op de hoogte houden over het verdere verloop van de procedure.

§ 10 Houders van een zakelijk recht op woningen en/of gebouwen die door een ramp (brand, natuurramp, gasontploffing,...) getroffen zijn krijgen een vrijstelling van twee jaar op voorwaarde dat zij zelf niet (mede)aansprakelijk kunnen worden gesteld voor de ramp.

HOOFDSTUK 7 Slotbepalingen

Artikel 12: Slotbepalingen

Het reglement zal door de burgemeester worden bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van deze bekendmaking.

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE

Voorzitter
ANN-SOPHIE HIMPE