

STAD AARSCHOT

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 23 juni 2022

Aanwezig: Isabelle Dehond, Voorzitter van de gemeenteraad

Gwendolyn Rutten, Burgemeester

Bert Van der Auwera, Annick Geyskens, Gerry Vranken, Stef Van Calster, Kurt Lemmens, schepenen

André Peeters, Nicole Van Emelen, Nico Creces, Mattias Paglialunga, Bart Dehaes, Julia Mellaerts, Leo Janssens,

Ronny De Ryck, Koen Nijs, Cindy Symons, Marleen Verhaegen, Wendy De Rijck, Petra Vanlommel, Hannelore

Castelein, Bart Den Hondt, Martine Verlinden, Dries Van Horebeek, Nele Weckhuyzen, gemeenteraadsleden

Christi Van Calster, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Geert Schellens, Schepen

Betty Kieseekoms, Nele Pelgrims, Dries Vandenbroeck, gemeenteraadsleden

Dienst/referte: Lokale Economie

Budgethouder: GR

Onderwerp: Leegstand: gemeentelijk reglement inventarisatie en belasting op leegstaande gebouwen

De gemeenteraad,

Regelgeving

- o het Decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 en de bijhorende besluiten en omzendbrieven van de Vlaamse regering;
- o de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- o de wet van 11.04.1994 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- o het bestuursdecreet van 7.12.2018;
- o het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 25.06.2010 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
- o het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- o de omzendbrief KB/ABB2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- o artikel 170 §4 van de Grondwet;
- o het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;
- o het decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode dat de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
- o het besluit van de Vlaamse regering van 16.11.2018 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet van 27.03.2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid;
- o de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Feiten, context en motivering

Overwegende dat

- o leegstand één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en/of dorpskern vormt. Het heeft een nefaste impact op de beeldkwaliteit, het handelsapparaat en de sfeer en beleving in een handels- of dorpskern;
- o de langdurige leegstand van gebouwen op het grondgebied van de gemeente voorkomen en bestreden moet worden;
- o het doel van de belasting is dat er zoveel mogelijk gebouwen van goede kwaliteit effectief en cf. de bestemming worden gebruikt;
- o een leegstandsbeleid voor gebouwen werd uitgewerkt en een integrale leegstandsaanpak voor gebouwen wordt gehanteerd waarbij eigenaars handvaten krijgen aangereikt om leegstand te voorkomen;
- o de leegstaande gebouwen een schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle gebouwen meebrengt met een stijging van huur- en verkoopprijzen als gevolg;
- o op basis van het decreet van 27.03.2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;
- o een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgelegd;
- o de strijd tegen de leegstaande gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;
- o een heffing een ontradend effect heeft en een instrument is om het aanbod aan beschikbare panden te bevorderen;
- o de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op

- o de financiële toestand van de gemeente;

- o de noodzaak tot aanpassing van het bestaande inventarisatie- en belastingreglement van 12.12.2019: om een beter beleid te kunnen voeren op zowel leegstaande woningen als leegstaande gebouwen (waaronder handelspanden), wordt het bestaande gezamenlijk gemeentelijk reglement op inventarisatie en belasting op leegstaande woningen en gebouwen uit elkaar getrokken. Zo kan beter gestuurd worden om aan de verschillende noden van beide domeinen tegemoet te komen (vb. door andere vrijstellingen op te nemen);

Financiële impact/budget

De kredieten voor de dossierbehandeling en -opvolging door IGO dv werden voorzien (MJP104240).

De inkomsten ten gevolge van de belasting moeten worden ingeschreven in het MJP bij de eerstkomende budgetwijziging.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1: Begripsomschrijving

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

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze:

1. een aangetekend schrijven;
2. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

2° IGO div: de intergemeentelijke administratieve eenheid die conform art. 2.2.6 §1 tweede lid, van het decreet grond- en pandenbeleid door de gemeente is belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

3° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten. Een bedrijfsruimte is de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats;

4° Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde omgevingsvergunning of meldingsakte zoals vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden. Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

5° Leegstandsregister: het gemeentelijk register dat de lijst bevat van leegstaande woningen en gebouwen;

6° Opnamedatum: datum waarop de woning of het gebouw in het leegstandsregister wordt opgenomen;

7° Registerbeheerder: De door IGO div aangestelde personeelsleden die belast worden met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister voor woningen en gebouwen;

8° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke periode van 12 maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

9° Zakelijk gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:

1. de volle eigendom;
2. het recht van opstal of van erfpacht;
3. het vruchtgebruik.

10° Kernwinkelgebied: volgende straten behoren tot het kernwinkelgebied. Waar huisnummers worden vermeld, beperkt het reglement zich tot de opgegeven nummers. In de andere gevallen worden de volledige straten bedoeld.

- o Amerstraat (tot en met huisnummer 27, tot en met huisnummer 50);
- o Bekaflaan (huisnummers 1, 2, 3)
- o Bogaardenlaan (huisnummers 1 en 1a)
- o Bogaardenstraat
- o Capucienenstraat
- o Diestsestraat
- o Gasthuisstraat
- o Grote Markt
- o Jan Ophemstraat

- Jozef Tielemansstraat
- Kardinaal Mercierstraat
- Leuvensestraat
- Martelarenstraat
- Schaluin
- Sint-Niklaasberg
- Theo De Beckerstraat
- Zwanestraat

HOOFDSTUK I: LEEGSTANDSREGISTRATIE

Artikel 2: bevoegdheid inzake opmaak, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister

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

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

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

Artikel 3: Leegstandsregister

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

§2. Elk register bevat minimum volgende gegevens:

1. het adres van het leegstaande gebouw;
2. de kadastrale gegevens van het leegstaande gebouw;
3. het nummer en de datum van het opnameattest;

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

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

Artikel 4: Vaststelling van leegstand

§1. De registerbeheerder spoort de leegstand op en maakt een verslag op van de indicaties die de leegstand staven. De beoordeling van leegstand gebeurt op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

1. het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
2. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
3. de aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
4. het ontbreken van een vestigings-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen;
5. het ontbreken van afvalophaling op het adres;
6. de toegang is geblokkeerd of wordt bemoeilijkt door obstakels, versperring en/of dichte begroeiing;
7. de toegang is verzegeld;
8. dichtgemaakte raam- en deuropeningen;
9. geen winddichtheid van het gebouw;
10. geen waterdichtheid van het gebouw;
11. het gebouw bevat ernstige vernielingen;
12. structurele verbouwingswerkzaamheden;
13. het langdurig aanbieden van het gebouw als "te huur" of "te koop";
14. geblindeerde ramen;
15. neergelaten rolluiken en/of gesloten klapluiken;
16. ernstige uitwendige bevuilding;
17. afwezige, onbruikbare of overvolle brievenbus;
18. een bij het gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is;
19. het niet of niet volledig bemeubeld zijn van het gebouw;

20. de vloeroppervlakte van het gebouw is voor meer dan 50% niet in gebruik.

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

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

Artikel 5: Opmaak en kennisgeving van het opnameattest leegstand

§1. Elk opnameattest bevat volgende gegevens:

1. het adres en de kadastrale gegevens van het leegstaande gebouw;
2. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
3. het nummer en de datum van het opnameattest;
4. de indicaties die de leegstand staven;
5. een fotodossier.

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

- het opnameattest 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 6: Beroep tegen opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag van de beveiligde zending van het opnameattest, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en per beveiligde zending overgemaakt worden. Het dient minstens volgende gegevens te bevatten:

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

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat- stagiair.

§2. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als:

1. het beroepschrift te laat is ingediend;
2. het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
3. het beroepschrift niet is ondertekend.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld.

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

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener 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.

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

Artikel 7: Schrapping uit het leegstandsregister

§1. De zakelijk gerechtigde kan een gemotiveerd verzoek tot schrapping richten tot de registerbeheerder. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de opnameattest en het adres van het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

§2. Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

§3. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt én verbonden is aan een actieve onderneming via een geregistreerde vestigingsplaats in de kruispuntbank van ondernemingen (KBO) gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

§4. Een gesloopt leegstaand gebouw wordt als onbestaande beschouwd en geschrapt uit het leegstandsregister van zodra de werken beëindigd zijn en alle puin van het perceel is verwijderd. Als schrappingsdatum geldt de datum van het

oudste bewijsstuk dat de beëindiging van de sloopwerken en het geruimde puin kan verifiëren. De bewijslast ligt bij de zakelijk gerechtigde en kan, uitgezonderd de eed, op verschillende wijzen aangeleverd worden.

Als de zakelijk gerechtigde conform artikel 7 §1. geen bewijsstukken bij het gemotiveerd verzoek tot schrapping voegt, neemt de registerbeheerder de dag van melding van de sloop als schrappingsdatum na onderzoek ter plaatse dat de beëindiging van de sloopwerken en de ruiming van het puin bevestigt.

§6. Na onderzoek neemt de administratie een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na ontvangst van het verzoek.

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

HOOFDSTUK II: BELASTINGEN

Artikel 8:

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2. De belasting voor een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

§3. Zolang het leegstaande gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt en er geen lopende vrijstelling van de leegstandsbelasting is, is deze verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

Artikel 9: Belastingplichtige

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

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

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het gebouw in het leegstandsregister. Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte of een attest van de notaris bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte. De kopie bevat minstens volgende gegevens:

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

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

Artikel 10: Tarief en berekening

§ 1. De belasting voor een leegstaand gebouw binnen het kernwinkelgebied bedraagt 250,00 euro per strekkende meter gevellengte van het gebouw. Als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen op de straatzijde. De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt.

De gedeelten kleiner dan een halve meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter. Wanneer het gebouw paalt aan twee of meer straten, zal de grondslag voor de belastingberekening de helft van de som van de gevellengten van elk der straatzijden in aanmerking genomen worden.

De minimumaanslag per gebouw bedraagt 2.500,00 euro.

Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermeerderd met 100 %.

De verschuldigde belasting voor gebouwen bedraagt dan voor:

- o 1ste termijn 100%
- o 2de termijn 200 %
- o 3de termijn 300 %
- o vanaf 4de termijn 400 %

§ 2. De belasting voor een leegstaand gebouw buiten het kernwinkelgebied bedraagt 130,00 euro per strekkende meter gevellengte van het gebouw. Als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen op de straatzijde. De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt.

De gedeelten kleiner dan een halve meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter. Wanneer het gebouw paalt aan twee of meer straten, zal de grondslag voor de belastingberekening de helft van de som van de gevellengten van elk der straatzijden in aanmerking genomen worden.

De minimumaanslag per gebouw bedraagt 1.300,00 euro.

Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermeerderd met 100 %.

De verschuldigde belasting voor gebouwen bedraagt dan voor:

- o 1ste termijn 100%
- o 2de termijn 200 %

- 3de termijn 300 %
- vanaf 4de termijn 400 %

Artikel 11: Vrijstellingen

§1. Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in artikel 11§4 van dit reglement worden toegepast en kunnen slechts aangevraagd worden via het daartoe bestemde aanvraagformulier, dat als bijlage aan dit reglement opgenomen werd. Dit aanvraagformulier wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, per beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.

§2. Een aanvraag van een vrijstelling via het aanvraagformulier vermeld in artikel 11§1 moet het college van burgemeester en schepenen bereiken voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de opnamedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

§3. Een aanvraag van een verlenging van een vrijstelling via het aanvraagformulier vermeld in artikel 11§1 moet het college van burgemeester en schepenen bereiken voor de verjaardag van de inventarisatie. Eens de lopende vrijstelling verstreken is, kan er geen verlenging van deze vrijstelling meer gevraagd worden.

§4. Op basis van volgende gronden kan een vrijstelling verleend worden:

1° Het gebouw is vrijgesteld als de belastingplichtige minder dan 12 maanden het zakelijk recht over het gebouw heeft. Deze vrijstelling geldt tot 24 maanden na het verkrijgen van het zakelijk recht op dit gebouw. Dit bewijs dient afgeleverd te worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van de notariële akte.

2° Het gebouw is vrijgesteld wanneer het gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

3° Het gebouw is vrijgesteld wanneer het vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 36 maanden volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

5° Het gebouw is vrijgesteld wanneer het gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 24 maanden volgend op de datum van aflevering van de vergunning.

6° Het gebouw is vrijgesteld wanneer het gerenoveerd wordt zonder dat er een omgevingsvergunning vereist is voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. In dit geval moet er een renovatiedossier voorgelegd worden dat minstens de volgende elementen bevat:

- a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- b. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
- c. een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
- d. een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken;
- e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden
- f. een akkoord van de mede-zakelijk gerechtigden (indien van toepassing)

De aanvrager geeft toelating om het gebouw en de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om 12 maanden te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode.

Deze vrijstelling geldt per gebouw voor een periode van 12 maanden en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 12 maanden. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

1. één of meer facturen van maximum 12 maanden oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
2. in geval punt e) van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema.

7° Het gebouw is vrijgesteld wanneer een omgevingsvergunning afgeleverd werd voor sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 12 maanden volgend op de datum van aflevering van de omgevingsvergunning en kan per gebouw slechts 1 keer aangevraagd worden.

8° Het gebouw is vrijgesteld wanneer deze is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen en er hiervoor een gemeentelijke belasting verschuldigd is door de zakelijk gerechtigde conform het gemeentelijk belastingreglement. Indien het gebouw zich op beide inventarissen bevindt, kan er geen vrijstelling toegekend worden als de anciënniteit op de gemeentelijke leegstandsinventaris hoger is dan die van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen.

10° Het gebouw is vrijgesteld wanneer het beschermd is als monument of stads- of dorpsgezicht, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling geldt tot 60 maanden vanaf de beslissing tot bescherming of opname op de inventaris.

11° Het gebouw is vrijgesteld wanneer het 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. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 12 maanden volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. Deze vrijstelling kan telkens voor een periode van 12 maanden verlengd worden. De bewijslast hiervan ligt bij de belastingplichtige.

12° De houder van het zakelijk recht ontvangt een gedeeltelijke vrijstelling indien hij het gebouw binnen de 12 maanden, voorafgaand aan de respectievelijke inventarisatiedatum gedurende een, al dan niet aaneengesloten periode van 3 maanden, gratis ter beschikking heeft gesteld als etalage of expositieruimte, eventueel met mogelijkheid tot verkoop. Deze vrijstelling bedraagt de helft van de leegstandsheffing, zoals berekend in toepassing van artikel 10 § 1 en § 2.

13° De houder van het zakelijk recht ontvangt een gedeeltelijke vrijstelling indien hij het gebouw binnen de 12 maanden, voorafgaand aan de respectievelijke inventarisatiedatum gedurende een, al dan niet aaneengesloten periode van 3 maanden, ter beschikking heeft gesteld voor een pop-up handels- of horecazaak en zolang de functiewijziging strookt met de bepalingen die in omschreven zones gelden. De vergoeding voor de ter beschikkingstelling bedraagt 0 euro. De vergoeding voor het nutsverbruik mag marktconform doorgerekend worden aan de eindgebruiker. Deze vrijstelling bedraagt de helft van de leegstandsheffing, zoals berekend in toepassing van artikel 10.

§4. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal worden berekend op basis van de opnamedatum.

Artikel 12: Wijze van invordering

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

Artikel 13: Betalingstermijn

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

Artikel 14: Bezwaar tegen de belasting

Binnen een termijn van drie maanden, te rekenen 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, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar aantekenen tegen de beslissing tot de belasting. Het bezwaarschrift wordt gedagtekend en per beveiligde zending overgemaakt, ondertekend en gemotiveerd zijn en dient minstens de volgende gegevens te bevatten:

1. identiteit en adres van de indiener;
2. verwijzing naar de opnameattest van leegstand en van het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat de aanslag ten onrechte gebeurd zou zijn.

De indiener van het bezwaarschrift ontvangt een ontvangstmelding binnen 15 kalenderdagen.

Artikel 15:

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet, zijn 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 9bis (rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest, rechten en voorrechten van de schatkist, verjaring van de rechten van de schatkist) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing, voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 16: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 01.07.2022 en vervangt alle voorafgaande reglementen met betrekking tot het inventariseren en belasten van leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 17: Lopende vrijstellingen

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het gemeentelijk reglement inventarisatie en belasting op leegstand van 12.12.2019 blijven geldig voor de looptijd bepaald in dat reglement.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De algemeen directeur,
Christi Van Calster

De voorzitter,
Isabelle Dehond