

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Provincie Oost-Vlaanderen
Gemeentebestuur WICHELEN

Zitting van woensdag 26 april 2017

DE GEMEENTERAAD VAN WICHELEN

- Aanwezig:** Kenneth Taylor: burgemeester;
Luc Galle: voorzitter;
Daniël Praet, Bart Segers, Albert Van Malderen, Anneleen Rimbaut,
Christoph Van de Wiele: schepenen;
Martine De Wilde, Luc Van Leuven, Ann Van Wesemael,
Herman Van Renterghem, Marc Vereecken, Rosa Van den Abeele,
Els Stichelmans, Karel Bontinck, Kurt Rasschaert, Gert Van Tittelboom,
Sara Hiltrop, Wouter Van Hauwermeiren, Veerle Bauters: raadsleden;
Frans Coppens: secretaris
- Afwezig:**
- Verontschuldigd:** Kristof De Smet: schepen

1. Gemeentelijke belasting op de leegstand van gebouwen en woningen

De raad,

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, specifiek artikelen 42, 43, 186, 187 en 253, met latere wijzigingen;

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

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

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van (intergemeentelijke) projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

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

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt;

Overwegende dat op basis van Grond- en Pandendecreet gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

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

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

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

Gelet op het reglement gemeenteheffingen op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 18 december 2013;

Overwegende dat er vrijstellingen van registratie en/of belasting in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 18 december 2013.

Gelet op de stemming met volgende uitslag:

Goedgekeurd met algemene stemmen

Besluit

Art. 1 – Het gemeenteraadsbesluit d.d. 18 december 2013 inzake het reglement gemeenteheffingen op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden op te heffen met ingang van 1 mei 2017.

Art. 2 – Onderhavig reglement goed te keuren en uitwerking te laten hebben vanaf 1 mei 2017 met een geldigheidsduur tot en met 31 december 2019.

Art. 3 - Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de heffing verschuldigd is;

2° Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

3° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen

4° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

5° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 21°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

6° Intergemeentelijke samenwerking Woonplus: deze regionale samenwerking kadert in het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter

ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse regering stelt doelstellingen voorop die de werking van de intergemeentelijke vereniging omvatten.

7° Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

8° Leegstaand gebouw: 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.

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 in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. 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.

9° Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of als erkend kinderdagverblijf.

10° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

11° 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/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

12° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen

13° Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het effectief gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag,...

14° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de niet stedenbouwkundige vergunning plichtige werken; het moet minimaal gaan over (een of meerdere van) volgende werken:
 - volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak;
 - werken van vocht uit de muren d.m.v. insputting of onderkapping;

- vernieuwen van ramen en buitendeuren (eventueel samen met rolluiken);
 - Installeren of volledig vernieuwen van sanitaire inrichting (badkamer, wc, douche,...);
 - installeren of volledig vernieuwen van nutsleidingen;
 - aansluiting aan het openbaar rioleringsnet indien geen aansluiting aanwezig is;
 - vernieuwen van een of meer gevels, (geen limitatieve opsomming);
- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt of het gebouw overeenkomstig zijn functie wordt gebruikt
 - bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
 - indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars

15° Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 26° van de Vlaamse Wooncode, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaamse Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor;

16° Tweede verblijf: een woning die, voor diegene die er kan verblijven, en voor deze woning niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters op dit adres, ongeacht of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets, met chalets gelijkgestelde caravans, en alle andere vaste woningen, maar die op elk ogenblik door hem voor bewoning kunnen worden gebruikt én waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de heffingverordening op tweede verblijven zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van de betrokken gemeente. Als tweede verblijfplaats wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie tweede verblijf.

17° 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;

18° Vrijstelling: Bij een vrijstelling van heffing blijft uw woning/gebouw geïnventariseerd op de lijst van leegstand, maar moet u voor de periode van vrijstelling geen heffing betalen.

19° Woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

20° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

Art. 4 - Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

1. een lijst "leegstaande gebouwen";

2. een lijst "leegstaande woningen".

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister. Een woning of gebouw die als verwaarloosd geregistreerd is, kan opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
2. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
3. de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
4. het nummer en de datum van de administratieve akte,
5. de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.
6. beroepsschriften tegen de opname in het leegstandsregister

Art. 5 - Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen administratieve eenheid met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

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

- Algemene indicaties
 - 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
 - storende omgevingsaanleg: een verwaarloosde tuin of omgeving (lang gras, onverzorgd,)
 - de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
 - een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
 - de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
 - verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
 - dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
 - winddichtheid van de woning of gebouw is niet gewaarborgd (bijvoorbeeld glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer afgesloten worden...)
 - onafgewerkte ruwbouw
 - ernstige inpannige vernielingen: woning of gebouw deels vernield of gesloopt

- ernstig vervuild glas- en /of buitenschrijnwerk
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- Indicaties voor een gebouw
 - aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
 - het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen, of ontbreken van actief B.T.W.-nummer
 - Het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand,
 - Het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw
 - het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen.
 - het niet hebben van de nodige exploitatievergunningen
 - het vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming;
 - het vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend;
- Indicaties voor een woning
 - het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister op het adres van de woning;
 - rolluiken die langdurig neergelaten zijn of dicht geplooide loverdrapes...
 - het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
 - het vermoeden van het gebruik van de woning of kamer als domiciliewoning
 - het vermoeden dat de woning of kamer niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
 - het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt overeenkomstig de woonfunctie;
 - woning is helemaal niet of gedeeltelijk niet bemeubeld

Art. 6 - 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 incl. foto's
- De desbetreffende gemeenteraadsbeslissing over de leegstandsheffing
- Documenten voor aanvraag vrijstelling, schorsing en schrapping

Art. 7 - 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. Zodra de gemeente beschikt over een elektronisch loket, kan het beroepschrift ook elektronisch worden ingediend via dat loket. 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 paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- 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.

Art. 8 - 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, 9°.

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, 8°, 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 paragraaf 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 aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 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

Art. 9 - Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

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

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

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.

Art. 10 - 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 mede-eigenaars hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens 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.

Art. 11 - Tarief van de belasting

§ 1. De belasting bedraagt:

- € 1500 voor een leegstaand gebouw;
- € 1500 voor een leegstaande woning.
- € 250 voor een leegstaande kamer

§2. Het bedrag van de volgende heffing is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: Het bedrag basisheffing vermeld onder § 1 vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw, of woning zonder onderbreking opgenomen is in het leegstandsregister. X kan nooit hoger zijn dan 5.

Art. 12 - Vrijstellingen

Art. 10.1 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 als bij bezwaar tegen de heffing zoals vermeld in artikel 13.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de natuurlijke persoon die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Zodra de situatie verandert, dient de eigenaar de administratie onmiddellijk te verwittigen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister.

2° die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de heffingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de heffingsplichtige vóór de opname in een erkende ouderenvoorziening

3° die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen . Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de heffingsplichtige verblijft met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de heffingsplichtige vóór de opname in een psychiatrische instelling of gelijkaardige instelling.

4° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;

5° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

6° de heffingsplichtige als nieuwe zakelijk gerechtigde en dit gedurende twee opeenvolgende heffingsjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. De datum van de feitelijke eigendomsoverdracht is hierbij bepalend (geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt).

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- 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. Indien het zakelijk recht verkregen is via erfopvolging of testament, dan geldt de datum van de verdeling van nalatenschap als datum van verkrijgen van het zakelijk recht.

§4. Van de belastingheffing zijn vrijgesteld het gebouw of woning die :

1° voorkomt op de gemeentelijke lijst van tweede verblijven en waarvoor reeds een heffing wordt geïnd.

2° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

3° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning /omgevingsvergunning: omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

4° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotselinge ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

5° de gebouwen en/of woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is 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.

6° het gebouw of de woning die gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning, een schriftelijke bevestiging van

de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren. De vrijstelling geldt voor een termijn van twee jaar en kan éénmalig voor eenzelfde periode worden verlengd, zolang de totale vrijstellingstermijn van 4 jaar niet overschreden wordt.

7° Indien de houder van het zakelijk recht meerdere woningen en/of gebouwen bezit die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of renoveren om economische efficiëntieredenen voor zover er een planning kan voorgelegd worden en er jaarlijks over wordt gerapporteerd op het gemeentelijk woonoverleg.

Art. 10.2 De totale vrijstellingstermijn

De totale vrijstellingstermijn voor een zakelijk gerechtigde kan niet langer dan vier jaar bedragen, tenzij het College van burgemeester en schepenen bij een aangetoond en gemotiveerd geval van overmacht beslist hiervan af te wijken.

Art. 13 - Inkohiering

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

Art. 14 - Betalingstermijn

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

Art. 15 - Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

Het bezwaarschrift kan via beveiligde zending worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Art. 16 - Overgangsbepalingen

Woningen en gebouwen die reeds op de gemeentelijke inventaris werden opgenomen als leegstaand, blijven opgenomen met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum. Vrijstellingen die reeds toegekend zijn, blijven ongewijzigd.

Vaststellingen en opname van woningen en gebouwen en aanvragen voor vrijstellingen of schorsing die na het in werking treden van dit reglement op de gemeente ingeschreven worden, zullen behandeld worden volgens het vernieuwde leegstandsreglement.

Art. 17. - Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en

met 9 bis, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing, voor zover die niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Art. 18 - Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen, Afdeling Binnenlands Bestuur Oost-Vlaanderen, Team Fiscaliteit, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 1 VAC Loveling 9000 Gent en aan Wonen Vlaanderen, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92 9000 Gent.

Namens de raad,

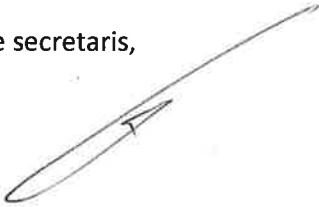
In opdracht,

De secretaris,
get. Frans Coppens

De voorzitter,
Luc Galle

Voor eensluidend afschrift,

De secretaris,



De voorzitter,

