

GEMEENTE 8980 ZONNEBEKE

GEMEENTERAAD VAN 14 DECEMBER 2020

Aanwezig: Dirk Sioen: Burgemeester;
Nele Dejonghe: Voorzitter gemeenteraad;
Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman,
Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere: Schepenen;
Johan Demonie, Frans Deleu, Sophie Vangheluwe, Marc Verstraete,
Thijs D'Alleine, Annelies Vancoillie, Jan Desmet, Luk Hoflack,
Hannelore Blondeel, Maxim Vermeeren, Franky Gryson,
Franky Bryon, Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six,
William Doom: Raadsleden;
Alain Wyffels: Algemeen Directeur

Afwezig:
Verontschuldigd:

*Dossierbeheerder: Annelies Hommez
Nummer punt: 27998*

**Goedkeuring reglement houdende registratie van en belasting op
verwaarloosde woningen en gebouwen - aanpassing aanslagjaren 2021
tot en met 2025**

Bevoegdheid

Artikel 40 van het decreet lokaal bestuur.

Naam schepen: Ingrid Vandepitte

Bevoegd voor: huisvesting

Naam behandelend ambtenaar(en): Annelies Hommez

Wetgeving

- Artikel 170, §4 van de Grondwet;
- Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- Het Vlaamse bestuursdecreet van 7 december 2018;
- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, artikel 13.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Documenten en voorgeschiedenis

- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.
- Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen is sinds 1 januari 2017 overgeheveld is van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau;

- Beslissing gemeenteraad van 24 juni 2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier van de woondienst Zonnebeke – Langemark-Poelkapelle 2020-2025. Eén van de aanvullende activiteiten is het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen.
- Vanaf 1 januari 2021 wordt de Vlaamse Wooncode omgedoopt tot de Vlaamse Codex Wonen.

Financieel

- Ontvangsten voorzien binnen het meerjarenplan 2020 – 2025.
- Beleidsitem (fiscale aangelegenheden) 00200, algemene rekening (Belasting op krotwoningen, onbewoonde of verwaarloosde gebouwen en onafgewerkte bouw) 73750000
- Beleidsdoelstelling: 10010
- Actieplan: 10010009 – actieplan 9. Financieel beheer
- Actie: 10010009001 – Actie 1. Beheer Gemeentelijke Fiscaliteit

Terugkoppeling naar het Strategische Meerjarig Beleidsplan: nee

Visum

Advies van de dienst en motivatie

- 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 is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft.
 - Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.
 - De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting.
 - Er dient een gemeentelijk reglement aangenomen te worden waarin de afbakening van verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van verwaarlozing worden vastgesteld.
 - De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.
 - Volgende aanpassingen zijn nodig aan het reglement dd. 16/12/2019:
 - Artikel 3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister. ~~De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.~~
 - Artikel 4:
 - §1: De zakelijk gerechtigde kan de vaststelling binnen ~~60~~**30 dagen** na de kennisgeving betwisten en/of binnen dezelfde termijn aantonen dat de woning of het gebouw niet (meer) verwaarloosd is.
 - §2: wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt de gebreken weg te werken, of het tegenbewijs te leveren, wordt de woning of het gebouw opgenomen op het verwaarlozingsregister ~~op datum van de vaststelling.~~
- Op deze manier zijn de termijnen afgestemd op het leegstandsreglement. De heffingstermijn (6 maanden na opname op het register) begint zo te

lopen op het moment van de kennisgeving van de opname op het register aan de zakelijk gerechtigde in plaats van met terugwerkende kracht vanaf de datum van vaststelling. Door de datum van opname te wijzigen, heeft de zakelijk gerechtigde vanaf de bevestiging dat de woning is opgenomen op het register nog 6 maanden tijd om de verwaarlozing weg te werken. Deze wijziging biedt dus meer rechtszekerheid aan de zakelijk gerechtigde.

- Artikel 10, §3:
 - Toevoegen 7°: vrijstelling voor woningen of gebouwen die op een perceel staan waarop een bodemsaneringsplicht rust:
 - Voorwaarde:
 - De meetwaarden in het kader van een oriënterend bodemonderzoek tonen aan dat de bodemsaneringswaarden overschreden worden op het kadastraal perceel waarop het pand staat. Deze vrijstelling kan toegekend worden tot één aanslagjaar na de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek.
 - Of het pand staat op een perceel waarop een bodemsaneringsplicht rust. Deze vrijstelling kan toegekend worden tot één aanslagjaar na aflevering van de eindverklaring door de OVAM.
- Schrappen van artikel 14: "Wetboek van de Inkomstenbelasting: Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4 ,6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen." Met betrekking tot artikels in belastingreglementen die de inhoud van artikel 11 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen (hierna: Invorderingsdecreet) overnemen is het in beginsel aangewezen deze artikels in hun volledigheid te schrappen om de twee volgende redenen. Allereerst is de opname van een dergelijk artikel in een belastingreglement overbodig omdat het artikel reeds opgenomen is in het Invorderingsdecreet en dit decreet en zijn bepalingen in elk geval van toepassing zijn. Teneinde geen in principe overbodige bepaling op te nemen die daarenboven deels verwijst naar binnenkort opgeheven hoofdstukken en bepalingen van het WIB 1992 en het KB WIB 1992 en die niet langer conform (artikel 11 van) het Invorderingsdecreet zal zijn, is het in beginsel dan ook aangewezen dergelijke artikels in hun volledigheid te schrappen, of minstens aan te passen.
- Door artikel 14 te schrappen, wijzigt de nummering van volgende artikels.
- Vermenging van het gebruik van de woorden 'administratie' en 'registerbeheerder' (artikel 4 en 8), waarbij registerbeheerder niet wordt gedefinieerd in het reglement. 'Registerbeheerder' wordt in beide artikels vervangen door 'administratie'.

Stemming

| | | |
|--------------------------|-----------|--|
| <i>Aantal ja stemmen</i> | <i>23</i> | <i>Dirk Sioen, Nele Dejonghe, Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman, Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere, Johan Demonie, Frans Deleu, Sophie Vangheluwe, Marc Verstraete, Thijs D'Alleine, Annelies Vancoillie, Jan Desmet, Luk Hoflack, Hannelore Blondeel,</i> |
|--------------------------|-----------|--|

*Maxim Vermeeren, Franky Gryson, Franky Bryon,
Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six,
William Doom*

Aantal nee stemmen 0
Aantal onthoudingen 0

Besluitvorming

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° Administratie: de intergemeentelijk administratieve eenheid;
- 2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- 3° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- 4° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 5° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 6° Opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;
- 7° Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;
- 8° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;
- 9° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik;
 - d) het recht van bewoning

HOOFDSTUK 1. REGISTRATIE

Artikel 2. Verwaarlozingsregister

§1. De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 3° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- 4° het nummer en de datum van het opnameattest;
- 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname.

Artikel 3: Registratie van verwaarlozing

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

- 1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of
- 2° de stabiliteit is aangetast en/of
- 3° onderdelen dreigen los te komen en/of
- 4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§5. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke leegstandsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 4. Kennisgeving van de registratie

§1. De administratie richt een eerste kennisgeving betreffende de verwaarlozing van de woning of het gebouw, met een opsomming van de gebreken die aanleiding geven tot opname in het verwaarlozingsregister, per aangetekend schrijven, aan de zakelijk gerechtigde, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen.

De zakelijk gerechtigde kan de vaststelling binnen 30 dagen na de kennisgeving betwisten en/of binnen dezelfde termijn aantonen dat de woning of het gebouw niet (meer) verwaarloosd is.

Indien de verwaarlozing weerlegd wordt of ondertussen weggewerkt is, wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het register. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde binnen de 60 dagen op de hoogte van deze beslissing.

§2. Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt de gebreken weg te werken, of het tegenbewijs te leveren, wordt de woning of het gebouw opgenomen op het verwaarlozingsregister. De administratie bevestigt de opname op het register per aangetekende zending aan de zakelijk gerechtigde.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° het opnameattest met het beschrijvend verslag;
- 2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister;
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister;
- 4° informatie over de vrijstellingsmogelijkheden en het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend, dan vindt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 5. Beroep tegen de registratie

§1. Tegen de opname van een woning of gebouw in het verwaarlozingsregister, kan de zakelijk gerechtigde beroep indienen bij de beroepsinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het beroepschrift:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

a) de identiteit en het adres van de indiener;

b) de vermelding van het nummer van het opnameattest;

c) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;

d) de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 4 paragraaf 2.

§2. Een laattijdig ingediend beroep tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 6.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroepschrift.

§3. 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.

§4. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging afgegeven of verstuurd.

§5. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§6. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van paragraaf 1 niet verstreken is.

§7. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§8. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§9. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§10. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 6. Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat alle gebreken die op korte termijn verder

verval in de hand werken, zoals omschreven in artikel 3, paragraaf 2 en zoals opgenomen in het beschrijvend verslag, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

- §2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde hiertoe een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:
- 1° de identiteit en het adres van de indiener;
 - 2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
 - 3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister 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. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

- §3. De administratie kan ambtshalve schrappen indien ze reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt.

HOOFDSTUK 2. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 7. Belastingstermijn en belastbare grondslag

- §1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens zes opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.
- §2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende zes opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister.
- §3. Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden, te rekenen vanaf de termijn beschreven in paragraaf 2.

Artikel 8. Belastingplichtige

- §1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op het ogenblik dat de belasting verschuldigd wordt.
- §2. Indien er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.
- §3. Ingeval 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 verwaarlozingsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, de identiteitsgegevens, het adres en het eigendomsdeel van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

In geval van overdracht van het zakelijk recht, geldt de datum van de notariële akte als referentiedatum.

Artikel 9. Tarief van de belasting

§1. Indien een gebouw of woning gedurende 6 opeenvolgende maanden in het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting 1500 euro.

§2. De belasting wordt vermeerderd met 1000 euro per bijkomende termijn van twaalf maanden die de woning of het gebouw in het register staat, te rekenen vanaf de termijn beschreven in paragraaf 1, tot een maximum van 4500 euro.

§3. Zolang de woning of het gebouw niet uit het register is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat bovenstaande termijnen zijn verstreken.

§4. Bij overdracht van het zakelijk recht wordt de belasting herberekend. De datum van de notariële akte geldt als referentiedatum om de heffingsdatum en het bedrag van de heffing te berekenen.

Dit geldt niet:

- indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- voor de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

Artikel 10. Vrijstellingen

§1. De belastingplichtige die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen. De aanvrager richt de aanvraag per beveiligde zending of per e-mail aan de gemeente. Het college van burgemeester en schepenen beslist binnen een termijn van orde van 60 dagen na ontvangst van het verzoek. Indien bijkomend onderzoek nodig is, kan de termijn verlengd worden met 60 dagen. De gemeente brengt de verzoeker per brief in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

De aanvraag geldt voor het desbetreffende aanslagjaar en moet, zelfs wanneer zij voor langere tijd kan gelden, jaarlijks worden herhaald.

De gemeente kan ambtshalve vrijstellingen verlenen indien ze reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt.

Uitsluitend de in het reglement opgesomde vrijstellingen worden toegepast.

Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 13.

§2. Er wordt een vrijstelling van de heffing verleend aan:

1° de belastingplichtige die op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning of het gebouw. Deze vrijstelling geldt niet:

- indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- voor de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

2° de belastingplichtige die kan bewijzen dat de woning of het gebouw verkocht is aan de hand van een onderhandse verkoopovereenkomst. Nadien moet het bewijs geleverd worden dat binnen de 4 maanden na ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst de notariële akte is verleden. Deze vrijstelling geldt slechts

voor de eerste heffing volgend op de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst.

- 3° de belastingplichtige die aantoont dat er sprake is van overmacht waardoor de woning of het gebouw geregistreerd blijft buiten de wil van de belastingplichtige. De vrijstelling wordt toegekend voor één aanslagjaar en kan jaarlijks verlengd worden als de overmacht aanhoudt.

Er kan pas sprake zijn van overmacht indien de inventarisatie aanhoudt omwille van redenen die volledig buiten de wil van de belastingplichtige om gebeuren en kan aangetoond worden dat de belastingplichtige tijdig alles in het werk heeft gesteld om die ongewilde situatie op te lossen. De vrijstelling wordt toegekend voor 1 aanslagjaar, maar kan verlengd worden zolang de overmacht aanhoudt. De belastingplichtige moet de vrijstelling dan zelf opnieuw aanvragen en motiveren met de nodige bewijsstukken, waaruit blijkt dat de overmacht nog steeds aanhoudt.

- 3° de belastingplichtige die voor het gebouw of de woning reeds een gemeentelijke belasting op leegstand dient te betalen voor hetzelfde aanslagjaar.

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

- 1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of de eigenaar geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning krijgt omdat er een onteigeningsplan wordt voorbereid. De vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening of stopzetting van het onteigeningsplan.

- 2° beschermd is als monument of stad- en dorpsgezicht, krachtens het decreet van 12 juli 2013 en de bevoegde overheid een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk heeft bevonden, of een attest heeft afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven. Deze vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt, of zolang het attest geldt.

- 3° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende de periode van verzegeling of het betredingsverbod, vermeerderd met de duurtijd dat het pand was verzegeld of het betredingsverbod van kracht was, tot maximaal 1 aanslagjaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

- 4° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp.

Een ramp is elke gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar en die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan het gebouw of de woning, waardoor het gebruik of de bewoning van het gebouw of de woning geheel of ten dele onmogelijk wordt.

Deze vrijstelling geldt tot 6 maanden na uitbetaling van het verzekeringsbedrag of indien de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, tot maximaal 2 jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging.

De eigenaar legt de bewijsstukken van de verzekering voor.

- 5° wordt gerenoveerd om de problematische toestand van de woning of het gebouw ten gronde aan te pakken.

- Renovatiewerken die vergunningsplichtig zijn:
 - Deze vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren verleend worden.
 - Voorwaarden:

- De belastingplichtige legt een tijdschema voor waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. De werken moeten volgens het schema binnen de 3 jaar kunnen worden afgewerkt.
 - 1^e jaar: de belastingplichtige moet bewijzen dat de renovatiewerken in uitvoering zijn of dat een vergunningsaanvraag voor renovatiewerken lopende of in voorbereiding is.
 - Volgende bewijsstukken worden voorgelegd indien de renovatiewerken in uitvoering zijn:
 - Een geldige omgevingsvergunning
 - facturen van de uitgevoerde renovatiewerken en aangekochte bouwmaterialen.
 - Volgende bewijsstukken worden voorgelegd indien een vergunningsaanvraag voor renovatiewerken lopende of in voorbereiding is:
 - Het bewijs dat een vergunning voor renovatiewerken aangevraagd werd;
 - of het bewijs dat een overeenkomst met een architect werd afgesloten om een vergunning voor renovatiewerken aan te vragen.
 - 2^e en 3^e jaar: de belastingplichtige moet bewijzen dat de renovatiewerken effectief bezig zijn. De belastingplichtige legt volgende bewijsstukken voor:
 - een geldige omgevingsvergunning;
 - facturen van de uitgevoerde renovatiewerken en aangekochte bouwmaterialen.
 - Indien de administratie dit nodig acht, wordt er een feitenonderzoek uitgevoerd door een personeelslid.
- Renovatiewerken die niet vergunningsplichtig zijn:
 - Deze vrijstelling kan maximaal 2 opeenvolgende aanslagjaren verleend worden.
 - Voorwaarden:
 - De belastingplichtige moet bewijzen dat de renovatiewerken effectief bezig zijn. De belastingplichtige legt hiervoor de facturen van de uitgevoerde renovatiewerken en aangekochte bouwmaterialen als bewijsstukken voor.
 - De belastingplichtige legt een renovatienota voor, met daarin minstens:
 - een overzicht van de reeds uitgevoerde en nog uit te voeren werken;
 - een tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht;
 - een plan van het pand met een aanduiding van de renovatiewerken;
 - offertes, waaruit blijkt dat de werken zullen uitgevoerd worden.
 - Indien de administratie dit nodig acht, wordt er een feitenonderzoek uitgevoerd door een personeelslid.
 - Indien zowel vergunningsplichtige renovatiewerken als renovatiewerken die niet vergunningsplichtig zijn, worden uitgevoerd, kan de totale vrijstelling voor renovatiewerken maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.

6^o wordt gesloopt (evt. gevolgd door nieuwbouw):

- Voorwaarden:
 - De belastingplichtige legt één van volgende bewijsstukken voor:

- Een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning waaruit blijkt dat hij het verwaarloosde pand zal slopen (evt. gevolgd door nieuwbouw).
- Bewijs dat een vergunning voor de sloop van het verwaarloosde pand (evt. gevolgd door nieuwbouw) werd aangevraagd
- Bewijs dat een overeenkomst met een architect werd afgesloten om een sloopvergunning voor het verwaarloosde pand (evt. gevolgd door nieuwbouw) aan te vragen.
- Deze vrijstelling kan maximaal één keer worden verleend.

7° op een perceel staat waarop een bodemsaneringsplicht rust:

- Voorwaarde:
 - De meetwaarden in het kader van een oriënterend bodemonderzoek tonen aan dat de bodemsaneringswaarden overschreden worden op het kadastraal perceel waarop het pand staat. Deze vrijstelling kan toegekend worden tot één aanslagjaar na de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek.
 - Of het pand staat op een perceel waarop een bodemsaneringsplicht rust. Deze vrijstelling kan toegekend worden tot één aanslagjaar na aflevering van de eindverklaring door de OVAM.

Artikel 11. Invordering

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

Artikel 12. Betalingstermijn

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

Artikel 13. Bezwaar

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 14. Kennisgeving toezicht

Dit reglement zal worden overgemaakt aan de toezichthoudende overheid.

Artikel 15.

Het reglement verwaarlozing van woningen en gebouwen, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 16/12/2019, wordt opgeheven op 31/12/2020.

Bovenhavig reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2021 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikels 286,287 en 288 van het decreet over het lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen Directeur
(get) A. Wyffels

Voorzitter gemeenteraad
(get) N. Dejonghe

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Algemeen Directeur

Voorzitter gemeenteraad

A. Wyffels

N. Dejonghe