

Uittreksel uit het notulenboek van
de gemeenteraad

maandag 8 november 2021 om 19u30

AANWEZIG:

Jordy Kunnen, Voorzitter

Liesbeth Van der Auwera, Burgemeester

Mario Knippenberg, Rudi Cober, Michel Theunissen, Jo Vandersteegen, Katja Verheyen,
Schepenen

Martijn Geerits, Stefan Daniels, Lien Ceyskens, Jeff Ceyskens, Jos Drykoningen, Mathieu Kenis,
Elly Langens, Elke Luyckx, Lode Tijskens, Edith Vanaken, Mia Weltjens, Sietse Wils, Lambert
Neyens, Luc Bloemen, Free Bamps, Jo Leenders, Gemeenteraadsleden

Stefan Goclon, Algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD:

Rik Hertogs, Dries Tyskens, Gemeenteraadsleden

AFWEZIG:

Reglement leegstand woningen en gebouwen - goedkeuring

REGELGEVING

De Gemeenteraad,

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op de nog geldende bepalingen van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de bestuurshandelingen;

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

Gelet op de nog geldende bepalingen van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005;

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 over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

Gelet op het Bestuursdecreet van 07 december 2018;

Gelet op de Omzendbrief KB ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit;

OVERWEGENDE

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 Bree beschikbare woningenbestand ook als dusdanig gebruikt wordt;

Overwegende dat op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden de gemeenten een register van leegstaande woningen kunnen bijhouden;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de Stad Bree moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen tot verloedering leiden, hetgeen extra taken meebrengt voor de stedelijke diensten;

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

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

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

Gelet op de financiële toestand van de stad;

Met 16 stemmen voor (Jordy Kunnen, Liesbeth Van der Auwera, Mario Knippenberg, Rudi Cober, Michel Theunissen, Jo Vandersteegen, Katja Verheyen, Martijn Geerits, Stefan Daniels, Jeff Ceyskens, Jos Drykoningen, Mathieu Kenis, Elly Langens, Mia Weltjens, Free Bamps, Jo Leenders), 7 onthoudingen (Lien Ceyskens, Elke Luyckx, Lode Tijskens, Edith Vanaken, Sietse Wils, Lambert Neyens, Luc Bloemen)

BESLUIT

Art. 1: 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.

Dit reglement heft het reglement op registratie van leegstaande woningen en leegstaande gebouwen van 21 september 2010 en het besluit van de gemeenteraad van 16 december 2019 rond leegstand van woningen op.

Dit reglement kan ook handelspanden bevatten wanneer ze gelegen zijn op een perceel kleiner dan 5 are. Wanneer ze gelegen zijn op een perceel groter dan 5 are, vallen ze onder de regelgeving over leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten van de Vlaamse Overheid.



In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.;

2° beroepsinstantie: het College van Burgemeester en Schepenen, of de administratieve eenheid die door het gemeentebestuur als beroepsinstantie wordt aangeduid;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen: a) een aangetekend schrijven; b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de eventuele 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;

5° 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 uitgereikte omgevingsvergunning of melding als 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.

6° 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).

7° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. Een woning die deel uitmaakt van een gebouw dat niet valt onder art. 2 van het decreet van 19 april 1995 is leegstaand wanneer de woning afsplitsbaar is én voldoet aan de voorwaarde van een leegstaande woning. Een woning is afsplitsbaar indien het een eigen toegang heeft vanop de openbare weg en deze toegang een eigen huisnummer heeft.

8° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° tweede verblijf: Elke private woning of gebouw die of dat voldoet aan de begripsomschrijving en voorwaarden voor tweede verblijf in het gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven;

10° vakantiewoning: elke private woning die erkend is volgens artikel 2, 12° van het decreet van 10 juli 2008 betreffende de toeristische logies en latere wijzigingen;

11° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

12° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen door een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen;

13° 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;



14° 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.

Art. 2: 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 of opgenomen is in de lijst van tweede verblijven, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister. Een woning of gebouw die/dat opgenomen is in het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en gebouwen kan opgenomen worden in het leegstandsregister.

§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.

Art. 3: registratie van leegstand

§1. De door het College van Burgemeester en Schepenen 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 door een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- · het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle of dichtgeplakte brievenbus (gedurende lange tijd);
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd, puin, ...);
- raamopeningen zijn dichtgemaakt (dichtgetimmerd of -gemetseld of gesupprimeerd);
- ernstig vervuild glas -en of buitenschrijnwerk;
- de rolluiken zijn langdurig neergelaten (of gordijnen);
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of de toegang tot het gebouw is verzegeld;
- het gebouw of de woning zijn niet winddicht ten gevolge van bijvoorbeeld belangrijke glasbreuk die niet hersteld wordt of het buitenschrijnwerk dat niet kan gesloten worden;
- het gebouw of de woning zijn niet meer waterdicht bijvoorbeeld door zware infiltraties doorheen het dak of de gevel;
- de woning is niet bemeubeld of het gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie;
- voorkomen van ernstige in pandige vernielingen;
- onafgewerkte nieuwbouw;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;



- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf of het niet voldoen aan de voorwaarden van een tweede verblijf;
- het ontbreken van een aangifte als vakantiewoning (toeristische logies);
- het niet-betalen van gemeentelijke belastingen, gelinkt aan de uitbating of bewoning;
- ontbreken van een actief vestigingsnummer of ondernemingsnummer op het betreffende adres in de kruispuntbank van ondernemingen;
- 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 waaruit blijkt dat er geen sprake kan zijn van een actieve handelsuitbating;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die aanduiden wanneer de consument er terecht kan;
- het ontbreken van een naam of een logo van een nog actieve zaak met een vestigingsnummer op het betrokken adres;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

Art. 4: Kennisgeving van registratie

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat:

- · de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Art. 5: beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- · de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de motivatie van het beroep;
- 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 van een beroepschrift 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. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§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. 6: schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 6°. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. 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, 4°, 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.

§3. 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 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De vraag



tot schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd wordt voor een feitenonderzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Art. 7: belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister. De definities van een woning, gebouw, 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. 8: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk 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 of de overdrager van het zakelijk recht moet per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het overgedragen gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 9: Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning:

Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Vanaf jaar 4
€ 1.200	€ 2.400	€ 3.600	€ 4.800

§2. Jaarlijks wordt bij de verjaardag van de opname in het leegstandsregister nagegaan of er een vrijstelling toegekend kan worden. Indien een vrijstelling wordt toegekend, blijft men in de trap waarin men zich bevond. Jaren van vrijstelling tellen dus niet mee voor de berekening van de belasting. Indien er geen vrijstelling wordt toegekend of de periode van vrijstelling is afgelopen, gaat men naar de tweede of derde trap en wordt de belasting dus verhoogd.



§3. Bij overdracht van zakelijk recht blijft de belasting op het gebouw of de woning in de trap waar het zich bevond bij de vorige eigenaars.

Art. 10: Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, §4 of §5, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. 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.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; een bewijsstuk hieromtrent dient aangeleverd te worden. De vrijstelling geldt tot 2 jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid.

2° 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 gedurende een periode van twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor: 1) de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt. 2) de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel; 3) de overdracht aan bloed –en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

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

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan; 2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld; 3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van vrijstelling verkrijgen van één jaar. Deze uitzonderlijke verlenging kan worden toegestaan na een plaatsbezoek van de administratie, een omstandig verslag en foto's van de reeds uitgevoerde werken. Er dient ook een stappenplan opgemaakt te worden voor de nog uit te voeren werken met tijdsaanduiding. De administratie doet uitspraak over de al of niet goedkeuring van de verlenging. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er kan slechts eenmalig een vrijstelling bekomen worden voor het uitvoeren van renovatiewerken met stedenbouwkundige vergunning binnen eenzelfde periode van inventarisatie. Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken opgenomen in art. 10.6° is niet mogelijk.

6° gerenoveerd wordt en het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen. Deze vrijstelling kan maximaal twee keer verleend worden. De zakelijk gerechtigde bewijst aan de hand van



foto's, facturen, offertes en andere materiële en objectieve bewijzen dat de renovatie plaats vond in het betrokken aanslagjaar. De vrijstelling geldt enkel voor het aanslagjaar waarin de renovatie plaatsvond. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van vrijstelling verkrijgen van een jaar. Deze uitzonderlijke verlenging kan worden toegestaan na een plaatsbezoek van de administratie, een omstandig verslag en foto's van de reeds uitgevoerde werken. Er dient ook een stappenplan opgemaakt te worden voor de nog uit te voeren werken met tijdsaanduiding. De administratie doet uitspraak over de al of niet goedkeuring van de verlenging. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er kan slechts eenmalig een vrijstelling bekomen worden voor het uitvoeren van renovaties binnen eenzelfde periode van inventarisatie. Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van werken met een stedenbouwkundige vergunning is niet mogelijk. 7° krachtens het onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 beschermd is als monument, dorpsgezicht of landschap.

§5. Overmacht. Wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. De vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van één jaar, maar kan worden verlengd als de overmacht aanhoudt.

Art. 11: Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen op ten laatste 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Art. 12: Betalingstermijn

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

Art 13: Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaar moet ondertekend zijn en moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft en het kofiernummer (of gestructureerde mededeling);
- de motivatie van het bezwaar en de bijhorende bewijsstukken;
- indien men gehoord wenst te worden, vermeldt men dit uitdrukkelijk in het bezwaarschrift.

Als het bezwaarschrift 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.

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. 14: 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 9 bis, 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.

Art. 15: Dit reglement wordt volgens de wettelijke bepalingen bekendgemaakt.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen directeur,
Stefan Goclon

Voorzitter
Jordy Kunnen

Voor eensluidend afschrift,
Op bevel,
Algemeen directeur
Stefan Goclon

Voorzitter
Jordy Kunnen

