

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

De gemeenteraad in zitting van 20 januari 2025.

Aanwezig: E. Vanhee, voorzitter gemeenteraad, W. Janssens, aangewezen-burgemeester, N. Luyssen, M. Vandermeeren, G. Vandeveld, T. Wouters, schepenen, A. Woestijn, C. Delrive, A. Debaeke, D. Nevens, M. Rabaey, S. Bonte, J. Raymaekers, C. Van Goethem, S. Delacauw, J. Clauw, H. Blicck, gemeenteraadsleden, W. Jonckheere, algemeen directeur

Reglement 'belasting op leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen'. Aanslagjaren 2020 tot en met 2025'. Opheffing en hervaststelling.

De gemeenteraad,

Gelet op de wetgeving, zijnde:

- de grondwet, in het bijzonder artikel 170§4
- het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder de artikels 40§3 en 41, tweede lid, 14°
- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op de voorgaande besluiten, zijnde:

- de beslissing van de gemeenteraad van 9 december 2019 betreffende het belastingreglement op leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025;

Gelet op de motivering van onderhavig besluit, zijnde:

- het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal wordt benut. De bewoning en het gebruik van kwalitatieve woningen en gebouwen moet dan ook worden gestimuleerd
- tevens moet de verwaarlozing van panden, bestemd voor economische activiteiten, worden tegengegaan, in concreto wat betreft het handelspand zelf maar ook wat betreft de bovenliggende verdiepingen
- de verwaarlozing van een woon- en/of handelspand is veelal het gevolg van een langdurige leegstand. Dit is nefast voor het straatbeeld en in bepaalde gevallen leidt dit tot een verloedering van de buurt. Het wordt een aantrekkingspool voor baldadigheden en sluikstorten. Dit moet ten allen prijze worden vermeden.
- verloedering van de woonomgeving heeft onvermijdelijk ook een invloed op de netheid van de omgeving. Het gemeentebestuur is verplicht in de nodige middelen voorzien om deze proper te houden
- leegstand kan leiden tot een verminderde sociale controle. In dit geval is er nood aan bijkomende politiecontroles. Net zoals het element netheid is dit voor de gemeente een financiële meerkost
- een gemeentelijke belasting op de verwaarlozing en leegstand van woningen en/of gebouwen is derhalve een belangrijk instrument ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing
- er wordt inzake tarifiering een onderscheid gemaakt tussen woningen en gebouwen. Onder de noemer gebouwen zitten onder meer handelspanden. De laatste jaren kent de gemeente een forse toename van handelspanden, die gedurende lange tijd leeg blijven staan en soms al tekenen van verwaarlozing vertonen. Voornamelijk in het commerciële centrum is dit storend. Het is voor inwoners en bezoekers, ook gelet op het sterk toeristisch karakter van de gemeente, weinig aangenaam om daarmee te worden geconfronteerd. Het stimuleert mensen niet om in die buurt te wonen en het weerhoudt potentiële starters in een commercieel twijfelachtige en steeds minder aantrekkelijke omgeving een zaak of activiteit te beginnen
- eerder dan leegstaande woningen is dit een probleem dat prioritair moet worden aangepakt. Dit verantwoordt dan ook een hoger tarief voor gebouwen
- omdat de belasting voor zowel woningen als gebouwen een aansporing moet zijn om op zo kort mogelijke termijn aan de toestand van leegstand en/of verwaarlozing te remediëren, is een progressieve aanslagvoet aangewezen. Een jaarlijkse toename van de belasting is dan ook te verantwoorden
- het belastingreglement dient aangepast te worden aan de actueel geldende wetgeving, zijnde onder andere de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

- het tarief van de belasting op leegstaande en/of verwaarloosde woningen blijft behouden zoals vastgesteld bij de eerdere beslissing van de gemeenteraad van 9 december 2019

De respectieve tarieven zijn aldus voor aanslagjaar 2025 als volgt:

- 1000 euro x 152.54 | 140.96 = 1082,151 euro
- 1250 euro x 152.54 | 140.96 = 1352,689 euro
- 2500 euro x 152.54 | 140.96 = 2705,377 euro
- 4250 euro x 152.54 | 140.96 = 4599,142 euro
- 5500 euro x 152.54 | 140.96 = 5951,83 euro
- de eindbedragen worden naar het dichtstbijzijnde lager geheel getal afgerond.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

BESLIST

- Art.1: Het reglement betreffende belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen, aanslagjaren 2020 tot en met 2025 zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 9 december 2019 wordt opgeheven vanaf 1 januari 2025.
- Art.2: Het reglement betreffende belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen, aanslagjaren 2020 tot en met 2025 wordt vastgesteld en treedt retroactief in werking op datum van 1 januari 2025. Het herziene belastingreglement luidt als volgt:

Art.1: Heffingstermijn en grondslag

§1 . Er wordt voor het aanslagjaar 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in minstens één van volgende registers:

- 1' het register van leegstand,
- 2" het register van verwaarlozing.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in één van de registers vermeld onder §1.

§3. Zolang de woning of het gebouw niet uit de registers is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art.3: Definities

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

Administratie: De gemeentelijke diensten die door het college van burgemeester en schepenen worden belast met het beheer van de registers.

Aanslagjaar: Het jaar waarvoor de belasting verschuldigd is. Het aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op de daaropvolgende 31 december. Evenwel kan de voor een aanslagjaar verschuldigde belasting op geldige wijze gevestigd worden tot 30 juni van het daarop volgende jaar.

Belastingplichtige: De natuurlijke of de rechtspersoon die de voorwaarden vervult om aan de belasting onderworpen te worden, op het ogenblik dat deze persoon het materiele feit, het voorval, de juridische relatie of de gebeurtenis nakomt of ondergaat waarvan het belastingreglement het bestaan van de fiscale schuld laat afhangen. De belastingplichtige is degene die op het kohier wordt gebracht.

Belastingsschuldige: De natuurlijke of de rechtspersoon die uiteindelijk de belasting dient te betalen in het kader van de hoofdelijkheid inzake gemeentebelastingen.

Beveiligde zending: Eén van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- een elektronisch aangetekende zending

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.

Hierin zitten onder meer bevat: handelspand, berging, loods, het niet-woongedeelte van een boerderij,

Hoofdverblijfplaats: De woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft.

Leegstaand gebouw: Een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte 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 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 heeft gediend 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 bouw fysieke vereisten.

Leegstaande woning: Een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet wordt aangewend in overeenstemming met de woonfunctie.

Wordt niet als een leegstaande woning beschouwd: een woning boven, achter of naast een handelspand gelegen, dat dient of diende als handelswoning, op voorwaarde dat:

- er geen aparte, rechtstreekse toegang is tot de woning vanaf het openbaar domein,
- het handelspand niet leeg staat.

Leegstand bij nieuwbouw: Een nieuwe woning of nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien die woning of dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet wordt aangewend in overeenstemming met zijn functie.

Onverdeeldheid: Een onroerend goed is in onverdeeldheid indien er meerdere personen gelijktijdig eigenaar zijn van een zelfde onroerend goed. In voorkomend geval hebben meerdere personen dezelfde rechten op een welbepaald onroerend goed. Er is dan ook geen onverdeeldheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.

Registratiedatum: De datum waarop de woning of het gebouw in de registers wordt opgenomen

Renovatie: De uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouw fysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw.

Renovatie-nota: gedateerde en ondertekende nota die door de administratie is goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

1. een gedetailleerd overzicht van de niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken
2. een gedetailleerd stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
3. een kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken zijn uitgevoerd of uitgevoerd zullen worden. De facturen of bestekken mogen niet ouder zijn dan één jaar;
4. foto's van het te renoveren deel van het pand.

Veriaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de registratiedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit de registers van leegstaand of verwaarlozing is geschrapt.

Vlaamse Codex Wonen: de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Woning: Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Verwaarlozing: Een woning of gebouw met zichtbare en in het straatbeeld storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. De verwaarlozing of bouwvalligheid wordt vastgesteld aan de hand van een technisch verslag.

Zakelijk gerechtigde: De houder van één van volgende zakelijke rechten:

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

Art.4: : Registers

De administratie maakt volgende registers op:

1. leegstaande woningen en gebouwen;
2. verwaarloosde woningen of gebouwen

Een woning of gebouw kan in verschillende registers voorkomen.

Woningen of gebouwen die echter opgenomen zijn in de registers van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen van het Vlaamse Gewest kunnen niet in de registers van leegstaande woningen of gebouwen worden opgenomen.

Art.4: Registratiedatum

1. leegstaande woningen en gebouwen: op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand;
2. verwaarloosde of bouwvallige woningen en gebouwen: op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing;

Art.5: Procedure registratie

a) Technisch verslag:

De administratie voert een onderzoek ter plaatse uit en maakt een technisch verslag op van het onderzoek naar leegstand en/of verwaarlozing van een woning of gebouw. Dit verslag vermeldt de indicaties van de leegstand en/of verwaarlozing. Ze maakt er tevens foto's van.

Leegstand

De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals onder meer vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister sinds meer dan 1 jaar;
- het ontbreken van een aangifte als wooneenheid zonder domicilie in het kader van de belasting op wooneenheden zonder domicilie;
- het langdurig 'te huur' of 'te koop' aanbieden van het pand;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- voor de woning of het gebouw werd vermindering van het kadastraal inkomen gevraagd op grond van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- raamopeningen werden dichtgemaakt (dichtgetimmerd of -gemetseld) of gesupprimeerd;
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden);
- waterdichtheid van de woning is niet gegarandeerd: zware infiltraties via dak/gevel(s);
- onafgewerkte ruwbouw (omgevingsvergunning ouder dan 7 jaar);
- ernstige in pandige vernielingen: woning gedeeltelijk vernield of gesloopt;
- langdurig neergelaten rolluiken;
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- getuigenverklaring van omwonende(n), postbode, wijkagent, ...

Verwaarlozing

De verwaarlozing wordt beoordeeld op basis van de aan de woning of het gebouw zichtbare en in het straatbeeld storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. Conform artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, hebben ambtenaren van de administratie toegang tot de gebouwen en woningen om alle voor de registratie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten wanneer het vermoeden bestaat dat een gebouw of woning leegstaand en/of verwaarloosd is.

Administratieve akte:

Indien op basis van voormelde elementen de leegstand en/of verwaarlozing vaststaat, stelt de administratie een administratieve akte op tot vaststelling van leegstand respectievelijk verwaarlozing. Deze akte is genummerd en bevat als besluit de beslissing tot opname van het pand in de registers van leegstand en/of verwaarlozing. Het pand is dan voorlopig in het register opgenomen.

Kennisgeving:

De administratie brengt de zakelijk gerechtigde per beveiligde zending op de hoogte van de vaststelling en de beslissing tot opname in de registers van leegstand en/of verwaarlozing.

De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte en het technisch verslag, samen met de foto's,
- informatie over de gevolgen van de registratie,
- het belastingreglement,
- informatie over de mogelijkheid tot beroep tegen de opname in het register
- informatie over de mogelijkheid tot vrijstelling of schrapping uit het register

Art.6: Beroep tegen de registratie

a) De zakelijk gerechtigde kan binnen 30 dagen (vanaf de dag na de betekening van de beveiligde zending) bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de vaststelling en de beslissing tot voorlopige opname in de registers van leegstand en/of verwaarlozing. Dit moet gebeuren door middel van een beveiligde zending.

Het beroepschrift moet ondertekend en gemotiveerd zijn en moet minstens de volgende elementen bevatten:

1. identiteit en adres van de indiener;
2. verwijzing naar de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. bewijsstukken waaruit blijkt dat het pand niet leegstaat en/of niet verwaarloosd is of dat er een grond tot vrijstelling is.

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

b) Het college van burgemeester en schepenen registreert het beroepschrift en meldt de ontvangst aan de zakelijk gerechtigde.

c) Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift). Eerst wordt de ontvankelijkheid nagekeken. Het beroep is alleen onontvankelijk als het te laat of niet werd ingediend, niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde of niet werd ondertekend. Het ontbreken van bewijsstukken is dus geen reden om een beroep onontvankelijk te verklaren. In dat geval kan best bijkomende informatie worden opgevraagd.

d) Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van 30 dagen niet verstreken is. Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van de bijgevoegde bewijsstukken, maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep is ongegrond als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt.

e) Als het beroep ongegrond of onontvankelijk werd verklaard of niet tijdig werd ingediend, neemt de administratie het pand definitief op in de registers van leegstand en/of verwaarlozing vanaf de datum van de administratieve akte tot vaststelling.

f) Het college van burgemeester en schepenen geeft kennis van zijn beslissing per beveiligde zending. Als het beroep gegrond geacht wordt of als het college geen beslissing neemt binnen de vooropgestelde termijn, kunnen de gedane vaststellingen geen aanleiding meer geven tot een beslissing tot opname in de registers van leegstand en/of verwaarlozing.

Art.7: Schrapping uit de registers

Ambtshalve schrapping

De administratie kan een woning of gebouw ambtshalve schrappen uit de registers:

- leegstaande woningen of gebouwen: als de woning of het gebouw zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie. De datum van schrapping is de eerste dag van aanwending overeenkomstig de functie.
- verwaarloosde woningen of gebouwen: als bij een controle ter plaatse wordt vastgesteld dat de indicaties van verwaarlozing zijn weggewerkt. De datum van schrapping is de datum van de vaststelling ter plaatse.

Schrapping op verzoek

De houder van het zakelijk recht kan de administratie door middel van een beveiligde zending ook verzoeken de woning of het gebouw te schrappen uit de registers van leegstand en/of verwaarlozing.

De verzoeker moet aantonen dat de woning of het gebouw uit de registers kan worden geschrapt.

1° register leegstand:

a) woningen:

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als wordt aangetoond dat deze gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

b) gebouwen:

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als kan aangetoond worden dat de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie van het gebouw aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte 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.

Voor zowel woningen als gebouwen is de datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters, respectievelijk via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

2° register verwaarloosde woningen/gebouwen:

Een woning of gebouw wordt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt als de zakelijk gerechtigde kan aantonen dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing, zoals vermeld in het technisch verslag, meer vertoont.

De datum van schrapping is de datum van de betekening van het verzoek tot schrapping.

Procedure

De administratie onderzoekt of de woning of het gebouw uit de registers van leegstand en/of verwaarlozing kan worden geschrapt. Dit kan onder meer op grond van een inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister of een lopende handelshuurovereenkomst, op basis van de voorgelegde stukken of door een vaststelling ter plaatse.

De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het verzoekschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Art.8: Beroep tegen de weigering tot schrapping

Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit de registers kan de zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen, en dit binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

Het beroepschrift moet met een beveiligde zending wordt ingediend en moet gemotiveerd zijn.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde 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.

Is het beroep gegrond, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit de registers, met name op datum van de betekening van het verzoek tot schrapping.

Is het beroep ongegrond dan is de woning of het gebouw definitief in de registers opgenomen, met name op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand en/of verwaarlozing.

Art.9: Belastingplichtige

\$1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verjaardag van de registratiedatum.

\$2. Als één van de zakelijke rechten in onverdeeldheid toebehoort aan meer dan één persoon, geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag naar rata van hun deel in de onverdeeldheid. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

\$3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger in kennis stellen dat het goed is opgenomen in één of meerdere gemeentelijke inventarissen. Tevens moet hij via een beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de administratie, 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 gebouw.

Wanneer het gemeentebestuur op de verjaardag van de registratie niet van de overdracht van het zakelijk recht op de hoogte is, wordt, in afwijking van §1, de overdrager als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

§4. Bij overdracht van het zakelijk recht wordt de belasting teruggebracht naar het bedrag dat voor het eerste heffingsjaar verschuldigd is.

Art.10: Tarieven

De belasting voor een woning wordt vastgesteld op 1.352 euro

De belasting wordt vermeerderd met 1.082 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning ononderbroken in het register staat. De belasting kan maximaal 4.599 euro bedragen.

De belasting voor een gebouw wordt vastgesteld op 2.705 euro. De belasting wordt vermeerderd

met 1.082 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw ononderbroken in het register staat. De belasting kan maximaal 5.951 euro bedragen.

Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende lijsten van het gemeentelijk register, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een registerlijst.

Art.11 Vrijstellingen

Enkel in de volgende gevallen is een vrijstelling mogelijk:

a) Hoofdverblijfplaats: De belastingplichtige die de woning volledig en uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en geen andere woning bezit. De vrijstelling wordt toegekend per aanslagjaar en dit vanaf het aanslagjaar dat volgt op de verwerving van het goed en op voorwaarde dat deze enige eigendom ook door de eigenaar zelf effectief wordt bewoond. De vrijstelling kan voor maximaal vijf opeenvolgende aanslagjaren.

b) Tehuis: De belastingplichtige die als laatste bewoner de woning gebruikte en die in een erkend rust- en verzorgingstehuis verblijft of voor een langdurig verblijf in een psychiatrische instelling werd opgenomen. De vrijstelling wordt toegekend per aanslagjaar en dit vanaf het aanslagjaar dat volgt op de datum van opname. De vrijstelling kan voor maximaal vijf opeenvolgende aanslagjaren.

c) Handelingsbekwaamheid: De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling wordt toegekend per aanslagjaar en dit vanaf het aanslagjaar dat volgt op de datum van de beslissing. De vrijstelling kan voor maximaal twee opeenvolgende aanslagjaren.

d) Eigendomsoverdracht: De vrijstelling wordt toegekend per aanslagjaar en dit vanaf het aanslagjaar dat volgt op de volledige overdracht van het gebouw en/of woning, op voorwaarde dat in de loop van voormelde periode geen nieuwe overdracht plaatsvindt. De vrijstelling kan voor maximaal twee opeenvolgende aanslagjaren.

e) Sociaal verhuurkantoor: De belastingplichtige die voor zijn woning een renovatiecontract heeft afgesloten met een sociaal verhuurkantoor. De vrijstelling wordt toegekend per aanslagjaar en dit vanaf het aanslagjaar dat volgt op de datum van het contract. De vrijstelling kan voor maximaal twee opeenvolgende aanslagjaren.

Een vrijstelling wordt verleend voor:

a) Onteigeningsplan: de gebouwen en/of woningen die binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;

b) Monument: de gebouwen en/of woningen die krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling;

c) Beschermd stads- of dorpsgezicht: de gebouwen en/of woningen die krachtens decreet deel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap of die opgenomen zijn op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling van het restauratiedossier;

d) Ramp: de gebouwen en/of woningen die vernield of beschadigd zijn door een ramp, waardoor het gebruik gedeeltelijk of geheel onmogelijk is, maximaal voor de twee aanslagjaren volgend op de datum van vernieling of beschadiging;

e) Sociaal beheersrecht: de gebouwen en/of woningen die het voorwerp uitmaken van een door de gemeente, het OCMW of door een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

f) Gerechtelijke procedure: de gebouwen en/of woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of een gerechtelijke procedure. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

g) Renovatie: de gebouwen en/of woningen die gerenoveerd worden:

- Als het gaat om werken die stedenbouwkundig vergunningsplichtig zijn, moet een nietvervallen stedenbouwkundige vergunning worden voorgelegd.

De vrijstelling wordt toegekend per aanslagjaar en dit vanaf het aanslagjaar dat volgt op het afleveren van de omgevingsvergunning. De vrijstelling kan voor maximaal twee opeenvolgende aanslagjaren en kan maar éénmalig aan dezelfde zakelijk gerechtigde worden toegekend.

- Als het gaat om niet-vergunningsplichtige werken, moet een renovatienota worden voorgelegd. Onder werken wordt hier verstaan: vernieuwen van elektrische en/of sanitaire installaties en/of verwarmingsinstallaties en/of buitenschrijnwerk, heraanleg van vloeren, plafonds, plakwerk, daken e.d. De werken moeten er toe strekken de belastbare grondslag weg te werken. Het louter vervangen van toestellen die onroerend zijn door hun aard zoals de verwarmingsketel, een boiler, keukenapparatuur, ... kunnen niet als renovatiewerken aanvaard worden. Evenmin komen louter decoratieve ingrepen, zoals behang- en schilderwerken, in aanmerking.

De vrijstelling kan voor maximaal twee opeenvolgende aanslagjaren en kan maar éénmalig aan dezelfde zakelijk gerechtigde worden toegekend.

h) Bodemsanering: De woning of het gebouw waarvan de belastbare toestand te wijten is aan het feit dat de bodem van het betrokken perceel verontreinigd is en het beschrijvend bodemonderzoek,

overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet, heeft uitgewezen dat een sanering van de bodem zich opdringt. De vrijstelling wordt toegekend per aanslagjaar en dit vanaf het aanslagjaar dat volgt op het beëindigen van de saneringswerken. De vrijstelling kan voor maximaal twee opeenvolgende aanslagjaren.

i) Overmacht: Wanneer de leegstand of verwaarlozing het gevolg is van overmacht, d.w.z. dat de zakelijk gerechtigde kan aantonen dat de woning of het gebouw in het register opgenomen blijft om redenen onafhankelijk van zijn wil.

j) Sloopvergunning: Indien een sloopvergunning werd aangevraagd vóór de registratie van de woning of het gebouw. Er wordt een vrijstelling verleend voor het aanslagjaar, dat volgt op het afleveren van de vergunning.

De sloop is maar voltooid vanaf het ogenblik dat het puin is geruimd.

Art.12: Wijze van invorderen

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

Art.13: Bezwaar

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

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend en worden ondertekend en gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Art.14: Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan het huidige decreet, zijn van overeenkomstige toepassing op de provincie- en gemeentebelastingen:

1° de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 , voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;

2° het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48. “

Art. 15: Inwerkingtreding

De belasting op leegstaande en/of verwaarloosde woningen betreft een directe belasting. Dit belastingreglement treedt retroactief in werking op datum van 1 januari 2025.

Art.16: Kennisgeving toezicht

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

Art.2: Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan:

- team Omgeving
- team Financiën

ALDUS GEDAAN EN GOEDGEKEURD IN ZITTING ALS BOVEN BEPAALD

algemeen directeur
Get. Wim Jonckheere

voorzitter gemeenteraad
Get. Eric Vanhee

Voor eensluidend uittreksel