

Reglement en belasting inzake leegstand van gebouwen en woningen

Artikel 1:

Met ingang van 1 april 2023 tot en met 31 december 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op leegstaande gebouwen en leegstaande woningen gelegen op het grondgebied van het lokaal bestuur Nijlen.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de personeelsleden van het lokaal bestuur (gemeente of OCMW) die door het college van burgemeester en schepenen belast worden met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister en opsporing van leegstaande panden;

2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° Eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;

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;

5° Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

6° 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 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige of -melding, milieuvergunning of -melding, of 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 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.

In afwijking hiervan wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1^{ste} lid;

7° Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1^{ste} lid;

8° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en leegstaande woningen, vermeld in artikel 2.9 Vlaamse Codex Wonen.

9° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande.

10° Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

Leegstandsregister

Artikel 3: Wijze van inventarisatie

§1. De administratie maakt een leegstandregister. Het leegstandregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

1. een lijst van leegstaande gebouwen;
2. een lijst van leegstaande woningen.

§2. De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning op basis van volgende indicaties:

1° het ontbreken van een inschrijving in het bevolkings - en/of vreemdelingenregister op het adres van de woning;

2° het ontbreken van een aangifte als 2^{de} verblijf;

3° het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of de functie van een gebouw kan worden uitgesloten;

4° de aanwezigheid van een attest dat de waterleiding en/of de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar afgesloten is;

5° de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;

6° de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bv. door een geblokkeerde toegang;

7° verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;

8° de wind - en/of waterdichtheid van de woning of het gebouw is niet gewaarborgd (bv. glasbreuk, buitenschrijnwerk (ramen/deuren) kan niet meer gesloten worden, zeer zware infiltraties via dak/gevel(s)), dakgoot en/of waterafvoerpijp in slechte staat (ernstig vervuild, slecht onderhouden, afhankelijk, ...);

9° geblindeerde (bv. dichtgeplakt, dicht geschilderd), dichtgemaakte (bv. dichtgetimmerd, gemetseld) of gesupprimeerde raam - en/of deuropeningen;

10° onafgewerkte ruwbouw;

11° het langdurig aanbieden van de woning of het gebouw als 'te huur' of 'te koop';

12° ernstige in pandige vernielingen: de woning of het gebouw is deels vernield of gesloopt;

13° rolluiken, glas - en/of buitenschrijnwerk in slechte staat (bv. ernstig vervuild, slecht onderhouden, mosgroei,...), slecht onderhouden omgeving/tuin, woning of gebouw is gedeeltelijk niet of volledig niet bemeubeld;

14° de afwezigheid van een brievenbus of een uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;

15° getuigenissen (bv. van omwonende(n), postbode, wijkagent);

16° het ontbreken van een actief vestigings- / ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor ondernemingen op het adres van het gebouw;

17° het ontbreken van handelswaar in de etalage/handelsruimte van het gebouw;

§3. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning.

§4. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister, aan de hand van een administratieve akte, waarin een fotodossier (één of meerdere foto's indien zichtbaar vanaf de openbare weg) en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, toegevoegd worden.

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand.

De administratie stelt de houders van het zakelijk recht per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en leegstaande woningen in het leegstandsregister. Deze kennisgeving omvat de administratieve akte zoals bepaald in het eerste lid.

Artikel 4: Verhouding tot andere inventarissen

Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

Een gebouw dat of een woning die geïnteriseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnteriseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 5: Beroep tegen het besluit tot opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de administratieve akte met de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Voor indiening van uw beroep tegen het besluit tot opname in het leegstandsregister heeft u de mogelijkheid om gebruik te maken van een formulier, verkrijgbaar bij de gemeente. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend. In geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

Als het beroepschrift 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 indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

Voor de indiening van uw beroep heeft u de mogelijkheid om gebruik te maken van het gemeentelijk standaardformulier "Beroep tegen opname in het leegstandsregister".

§2. Het college van burgemeester en schepenen toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1. het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 5, §1, 1° tot en met 3° lid;
2. het beroepschrift gaat niet uit van een houder van zakelijk recht;
3. het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het college vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. Het college 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 een personeelslid als vermeld in artikel 2.14 Vlaamse Code Wonen. Het beroep kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§4. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandsregister.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand in de administratieve akte.

Artikel 6: Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1, 7°. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de voormelde functie.

§2. Een gebouw of woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat het gebouw of de woning gesloopt werd of dat de hoofdfunctie van een gebouw of woning gewijzigd werd op grond van een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag waarop het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd, of de eerste dag waarop door de administratie kan worden vastgesteld dat het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Voor indiening van uw schrappingsverzoek heeft u de mogelijkheid om gebruik te maken van een aanvraagformulier, verkrijgbaar bij de gemeente. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.14 Vlaamse Code Wonen. Het verzoek kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4. De administratie kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het leegstandsregister schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schrapping, vermeld in artikel 6, §1 of §2, voldaan is.

Artikel 7: Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping, of ingaand op de datum van kennisgeving van de weigering van het verzoek tot schrapping, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendbewijs als datum van de indiening.

§2. Het college onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.14 Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§3. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping.

Indien de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen.

Leegstandsheffing

Artikel 8: Belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde leegstandsheffing, gevestigd op gebouwen en woningen die gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§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 6 opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

§3. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de leegstandsheffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf het eerste heffingsmoment, zoals bepaald in §2.

§4. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijn van 12 maanden.

Artikel 9: Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de leegstandsheffing houder van het zakelijk recht is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger, voorafgaand aan de overdracht, in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
2. datum van de notariële akte, naam en adres van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of gebouw (bv. adres of kadastrale gegevens).

De overdrager van het zakelijk recht kan de instrumenterende ambtenaar (notaris) vragen om dit in zijn plaats te doen.

Bij het uitblijven van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10: Bedrag van de leegstandsheffing

§1. Het basisbedrag van de belasting wordt forfaitair vastgesteld op:

1° €1.250,00 voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

a) €1.250,00 voor een ééngezinswoning;

b) €350,00 voor een kamer;

c) €750,00 voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§2. Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister is opgenomen, wordt het basisbedrag van de belasting vermeerderd met:

1° €1.250,00 voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

a) €1.250,00 voor een ééngezinswoning;

b) €350,00 voor een kamer;

c) €750,00 voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

De belasting kan maximaal vijfmaal vermeerderd worden.

§3. Voor elk gebouw of elke woning die op 31 december 2019 opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en leegstaande woningen, wordt de belasting herberekend, en zal het basisbedrag, vermeld in §1, gehanteerd worden bij het verstrijken van de eerstvolgende periode van 12 maanden, zoals vermeld in artikel 8 §2. Voor berekening van de belasting van de daarop volgende perioden van 12 maanden, zal de verhoging, zoals vermeld in artikel 10 §2 van dit reglement, toegepast worden, vertrekkend van het basisbedrag, vermeld in §1.

§4. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke akte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 11: Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing kunnen vrijgesteld worden:

1° de belastingplichtige, die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, ziekenhuis of hersteloord, in die zin dat de vrijstelling enkel kan worden toegekend voor de laatst bewoonde woning. Het bewijs hiervan wordt afgeleverd door de betreffende voorziening of door de bevolkingsdienst van de gemeente. Deze vrijstelling kan max. 3 opeenvolgende jaren toegekend worden en moet jaarlijks aangevraagd worden.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, in die zin dat de vrijstelling enkel kan worden toegekend voor de laatst bewoonde woning. Het bewijs hiervan wordt afgeleverd door het voorleggen van de betreffende gerechtelijke uitspraak. Deze vrijstelling kan max. 3 opeenvolgende jaren toegekend worden en moet jaarlijks aangevraagd worden.

3° de belastingplichtige die maximaal 1 jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§2. Een vrijstelling kan verleend worden indien het gebouw of de woning:

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of definitief goedgekeurd onteigeningsplan en/of hierdoor geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

2° krachtens decreet beschermd is als monument, beschermd stads - of dorpsgezicht of landschap, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, beschermd stads - of dorpsgezicht of landschap. Deze vrijstelling geldt echter niet indien het een ééngezinswoning betreft in een beschermd landschap.

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, bv. brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm,...

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

5° gerenoveerd wordt via werken waarvoor wel of geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is:

- 5°.1 MET omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat jaarlijks vooruitgang dient te worden geboekt. Deze vrijstelling kan maximaal voor 3 opeenvolgende jaren volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, toegekend worden. Voor de eerste aanslag wordt de vrijstelling op basis van de vergunning toegekend. Voor de tweede en derde aanslag wordt de vrijstelling toegekend indien de belastingplichtige aantoonbaar dat er op de datum van de verjaardag van de opnamedatum vooruitgang is geboekt t.o.v. het voorafgaande jaar (o.b.v. foto's), aankoopfacturen, overige documenten,..)

- 5°.2 ZONDER omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

Blijkens een renovatiedossier dat de belastingplichtige zelf samenstelt met foto's, aankoopfacturen en documenten waaruit voldoende blijkt dat het gebouw of de woning in staat van renovatie is, met dien verstande dat jaarlijks vooruitgang dient te worden geboekt. Deze vrijstelling kan maximaal voor 3 opeenvolgende jaren toegekend worden. Voor de eerste aanslag wordt de vrijstelling op basis van het renovatiedossier toegekend. Voor de tweede en derde aanslag wordt de vrijstelling toegekend indien de belastingplichtige aantoont dat op datum van de verjaardag van de opnamedatum vooruitgang is geboekt t.o.v. het voorgaande jaar (o.b.v. foto's, aankoopfacturen, overige documenten,...)

Bovenstaande vrijstellingen voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kunnen gecombineerd worden, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar max. 3 opeenvolgende jaren toegekend kunnen worden.

Bij overdracht van het zakelijk recht heeft de nieuwe belastingplichtige ook recht op een vrijstelling voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar max. 3 opeenvolgende jaren toegekend kunnen worden.

6° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 §2 Vlaamse Codex Wonen.

7° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig boek 5, deel 7 Vlaamse Codex Wonen.

8° wordt verhuurd aan een erkend sociaal verhuurkantoor.

9° ingeschreven staat in het gemeentelijk register van tweede verblijven.

10° vervat is in een project dat aangemeld is via het Projectportaal conform artikel 4.13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

11° indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

§3. Voorafgaand aan de beslissing omtrent deze vrijstellingen kan de gemeente een plaatsbezoek uitvoeren. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw en/of woning, dan kan de toekenning van de vrijstelling worden geweigerd.

Artikel 12: Aanvraag van vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de leegstandsheffing dient te worden aangevraagd door een houder van het zakelijk recht. Voor de indiening van uw verzoek tot vrijstelling heeft u de mogelijkheid om gebruik te maken van een aanvraagformulier, verkrijgbaar bij de gemeente. De aanvraag tot vrijstelling van de leegstandsheffing wordt per beveiligde zending ingediend.

Als de aanvraag tot vrijstelling van de leegstandsheffing 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 aanvraag tot vrijstelling van leegstandsheffing wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop de aanvraag betrekking heeft;
3. een of meer bewijsstukken die aantonen dat één van de vrijstellingen, zoals beschreven in artikel 10, van toepassing is;

Artikel 13: Inkohiering

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

Artikel 14: Betaling van belasting

De belasting moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 15: Bezwaar tegen de aanslag

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

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de 3^{de} werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§2. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep, binnen een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift.

§3. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 16: Slotbepalingen

§1. Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.

§2. De gemeenteraadsbeslissing van 15 december 2020 houdende goedkeuring van het gemeentelijk belastingreglement op leegstaande gebouwen en leegstaande woningen wordt met ingang van 1 april 2023 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.

De gebouwen en woningen die op heden reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen in het leegstandsregister.

§3. Onderhavig reglement wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.