

Besluit van de Gemeenteraad van 21/10/2019

Reglement voor de opmaak en het beheer van de lijst van verwaarloosde woningen en gebouwen en voor de belasting op de woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het verwaarloozingsregister voor de aanslagjaren 2020 t.e.m. 2025. Goedkeuring. (Algemeen)

Aanwezig

Johan Tollenaere, burgemeester, Myriam Giebens, Ann-Sofie Custers, Edgard Stijven, Marc Vereecken, Guido Geusen, Bouchera Ait Aadi, schepenen, Dominique Damen, Raf Didden, Sara Didden, Kevin Drees, Rosette Dupont, Ine Franssen, Elke Gonnissen, Gunter Haeldermans, Guido Hellings, Pierre Hendriks, Maria Oosterbos, Leo Pieters, Eddy Sloomakers, Yvette Swillens, Philippe Van Cauwelaert, Karien Vandewal, Tim Vandewinkel, Hilde Vermeulen, André Willen, Petronella Zelissen, raadsleden en Raymond Corstjens, algemeen directeur.

Verontschuldigd : Marcel Raets en Audrey Jütten, raadsleden.

Algemeen kader

Sinds 1 januari 2017 zijn uitsluitend nog de gemeenten bevoegd voor het opsporen en aanpakken van verwaarloosde woningen en gebouwen. Tot en met het jaar 2016 omvatte de Vlaamse inventaris verkrotting een lijst met verwaarloosde woningen en gebouwen, waaraan een heffing was gekoppeld. Deze gewestelijke lijst en gewestelijke heffing bestaan sindsdien niet meer. De laatste aanslag (voor het jaar 2016) werd begin 2017 naar eigenaars van verwaarloosde woningen en gebouwen verstuurd. Een gemeente kan zelf beslissen of ze verwaarloosde woningen en gebouwen registreert en aanpakt.

Verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloederding van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Het is dan ook wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt en het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

Het opleggen van een belasting kan bijdragen in de strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen. Er worden echter ook vrijstellingen van registratie en/of belasting in dit reglement opgenomen, omdat die aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

De aanpak van beide problematieken (leegstand en verwaarlozing) is voor het bestuur van even groot belang, vandaar het vergelijkbaar tarief.

Ook de financiële toestand van de gemeente is een overweging bij het vestigen van belastingen in het algemeen.

Wettelijk kader

- Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017;
- Artikel 170, §4 van de Grondwet;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Besluit

Met 18 stemmen voor en 9 onthoudingen de raadsleden van de CD&V en het Vlaams Belang (R. Didden, G. Haeldermans, M. Oosterbos, K. Vandewal, H. Vermeulen, P. Zelissen, P. Hendrikkx, L. Pieters en E. Sloomakers)

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister.

2° Administratieve akte: Een akte die de verwaarlozing bevestigt. In dit document staat de motivering tot opname in het verwaarlozingsregister, de gevolgen van de inventarisatie, de mogelijkheden tot schrapping en de mogelijkheden tot het instellen van beroep tegen deze beslissing.

3° Bestaande toestand: de toestand van een woning of gebouw zoals deze wordt gebruikt. De bestaande toestand kan verschillen van de vergunde toestand. Zo kan een pand vergund zijn als ééngezinswoning, maar feitelijk dienst doen als 3 appartementen. De 3 appartementen zijn dan de bestaande toestand.

4° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- c) een elektronische aangetekende zending.

5° Bezwaarinstantie: het college van Burgemeester en Schepenen of het beslissingsorgaan van een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid.

6° Gebouw: Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals hierna bedoeld en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. De bebouwde onroerende goederen, die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (zie definitie bedrijfsruimte), zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting. Onder gebouw worden tevens verstaan handelshuizen en handelspannen.

7° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen (verwaarlozingsregister): het register vermeld in artikel 2, §1 van dit reglement;

8° Inventarisatiedatum: De inventarisatie van verwaarloosde gebouwen/woningen gebeurt op datum van opmaak van "de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing". Dit is de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in de inventaris werd opgenomen. Zolang het gebouw of de woning niet uit de inventaris is geschrapt geldt deze datum als referentiedatum voor de jaarlijkse verjaardag (= nieuwe periode van twaalf maanden).

9° Onverdeeldheid: situatie waarbij meerdere personen bepaalde rechten hebben op eenzelfde onroerend goed.

10° Technisch verslag: Verslag waarin door middel van een puntensysteem voor verschillende categorieën gebreken worden geciteerd aan een woning/gebouw. Vanaf negen punten (gesloten bebouwing) of vijftien punten (halfopen en open bebouwing) wordt een woning/gebouw als

verwaarloosd beschouwd. Aan dit verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw, waarop alle gebreken zichtbaar zijn, toegevoegd.

11° Verwaarloosd gebouw: een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan o.a. buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

12° Woning: Een woning is een onroerend goed die hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één of meer personen. Soms valt de woning samen met het hele gebouw (eengezinswoning), soms maakt de woning slechts een deel uit van een gebouw (bv. één appartement of studio in een gebouw).

13° 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.

HOOFDSTUK 1: REGISTRATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2: Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

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

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 3° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;

Artikel 3: Vaststelling van de verwaarlozing

De door het college van burgemeester en schepenen of de door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van:

- categorie I voor één punt,
- categorie II voor drie punten,
- categorie III voor negen punten,

In het technisch verslag wordt een onderscheid gemaakt tussen woningen/panden waar enkel de voorgevel zichtbaar is (gesloten bebouwingen) en woningen/panden waar meerdere gevels (voor- en zijgevels) zichtbaar zijn (halfopen en open bebouwingen).

Er is sprake van verwaarlozing als het technisch verslag een eindscore oplevert van minimaal 9 punten voor gesloten bebouwingen en minimaal 15 punten voor halfopen en open bebouwingen. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw, waarop alle gebreken zichtbaar zijn, toegevoegd.

De vaststelling van verwaarlozing van woningen en gebouwen kan gebeuren op basis van één of meerdere van volgende indicaties:

- tekenen van verval zoals ingevallen dakgedeelten, barsten/scheuren in de muren, ...;

- zichtbare indruk van verwaarlozing zoals glasbreuk, defecte hemelwaterafvoerbuizen, geblindeerde of dichtgemaakte raamopeningen;
- ernstige verwerking van gevel of buitenschrijnwerk;

Deze lijst is niet limitatief. De relevante indicaties die de verwaarlozing staven worden opgenomen in het technisch verslag. Dit verslag wordt bijgevoegd bij de administratieve akte.

Artikel 4: Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Als de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen niet of niet tijdig betwist wordt, of het bezwaar van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het register verwaarlozing opgenomen vanaf de inventarisatiedatum. Deze opname zal gebeuren nadat de bezwaarprocedure is afgerond of de bezwaartermijn vermeld in art. 6, §1, tweede lid, 4° is verstreken.

§2. De woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde woningen en/of gebouwen worden niet rechtstreeks opgenomen in de gemeentelijke lijst. De gebouwen en woningen worden opnieuw gecontroleerd en doorlopen de procedure voor nieuw op te nemen panden.

§3. Indien de verwaarloosde woning/het verwaarloosd gebouw uit meerdere eenheden bestaat, vb; een appartementsgebouw of een handelswoning met handelszaak en aparte wooneenheid, worden de verschillende eenheden afzonderlijk opgenomen.

Indien de vergunningstoestand van de verwaarloosde woning/het verwaarloosde gebouw niet overeenstemt met de bestaande toestand, wordt de bestaande toestand als basis voor opname gebruikt.

§4. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Een woning/gebouw in opbouw/verbouwing kan opgenomen worden in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen indien 7 jaar na het verlenen van de definitieve stedenbouwkundige/omgevingsvergunning de gebouwen niet wind- en waterdicht zijn.

Artikel 5: Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

1° de genummerde administratieve akte;

2° het technisch verslag;

3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;

4° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

6° het standaarddocument tot indienen van bezwaar of aanvragen schrapping.

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

Artikel 6: Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§1. Tegen de kennisgeving van het voornemen om een woning of een gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van onontvankelijkheid moet het bezwaarschrift:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

a) de identiteit en het adres van de indiener;

b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte;

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

4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.

§2. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping zoals vermeld in artikel 7.

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

§3. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§4. 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.

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

§7. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift en betekent zijn beslissing zo snel mogelijk met een beveiligde zending aan de indiener ervan.

§8. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Wordt het bezwaar niet ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 7: Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De administratie schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van

technisch verslag, vermeld in artikel 3, 9 punten (voor gesloten bebouwing) 15 punten (voor halfopen of open bebouwing) of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de administratie.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

a) de identiteit en het adres van de indiener;

b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

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

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

§5. De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek en betekent zijn beslissing zo snel mogelijk met een beveiligde zending aan de indiener ervan.

§6. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§7. Een woning die of gebouw dat wordt gesloopt, al dan niet vergunningsplichtig, wordt zonder verplichting van wederopbouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De datum van schrapping is deze waarop al het bouw- en sloopafval is afgevoerd en het perceel is genivelleerd. De administratie zal dit ter plaatse controleren.

Artikel 8: Overdracht van het zakelijk recht

De zakelijk gerechtigde zal bij overdracht van zijn rechten:

a) Per beveiligde zending een melding van de verkoop van de woning / het gebouw bezorgen aan het college van burgemeester en schepenen en dit binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Dit schrijven bevat minstens volgende gegevens:

1° naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;

2° datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;

3° aanwijzing van de overgedragen woning of het overgedragen gebouw;

4° aanwijzing van de administratieve akte door vermelding van het aktenummer.

b) De verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht per beveiligde zending in kennis stellen van de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister. Deze kennisgeving kan vervangen worden door vermelding in de notariële akte.

HOOFDSTUK 2: DBELASTING OP VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 9. Heffingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de jaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 10. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw 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 De overdrager van het zakelijk recht is gehouden aan de kennisgevingen zoals bepaald in artikel 8.

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.

Artikel 11. Tarief van de belasting

Op opnamedatum in het verwaarlozingsregister is er geen belasting verschuldigd. De belasting is verschuldigd vanaf de eerste verjaardag van de opnamedatum.

§1. De belasting bedraagt:

Op de eerste verjaardag van de opnamedatum in het verwaarlozingsregister:

- € 990 voor een leegstaand gebouw
- € 990 voor een leegstaande woning

Tweede verjaardag van de opnamedatum in het verwaarlozingsregister:

- € 1.980 voor een leegstaand gebouw
- € 1.980 voor een leegstaande woning

Derde verjaardag van de opnamedatum in het verwaarlozingsregister:

- € 2.970 voor een leegstaand gebouw
- € 2.970 voor een leegstaande woning

Vierde verjaardag van de opnamedatum in het verwaarlozingsregister:

- € 3.960 voor een leegstaand gebouw
- € 3.960 voor een leegstaande woning

Vanaf de vijfde verjaardag van de opnamedatum in het verwaarlozingsregister

- € 4.950 voor een leegstaand gebouw
- € 4.950 voor een leegstaande woning

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het verwaarlozingsregister staat, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 12. Vrijstellingen

§1 Een vrijstelling van de belasting wordt toegekend mits voldaan is aan minstens één van de voorwaarden van §3 of §4. Een vrijstelling wordt per beveiligde zending aangevraagd met toevoeging van de nodige bewijsstukken. Hierbij wordt verplicht gebruik gemaakt van het modelformulier, meegestuurd bij het aanslagbiljet. De belastingplichtige kan zijn aanvraag tot vrijstelling versturen tot dertig dagen na de verzendingsdatum van het aanslagbiljet. Bij twijfel over de ontvangst van de aanvraag draagt de aanvrager de bewijslast.

De gemeentelijke administratie onderzoekt de aanvraag binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het verzoek en deelt de beslissing onverwijld mee aan de aanvrager. Wanneer een vrijstelling wordt aangevraagd en deze aanvraag blijkt onvolledig te zijn, dan moet deze binnen de maand vanaf de datum van kennisgeving van onvolledigheid vervolledigd worden.

De gemeentelijke administratie kan jaarlijks ambtshalve een beslissing nemen m.b.t. verlenging van de vrijstelling. Voor de vrijstellingen die jaarlijks opnieuw aangevraagd moeten worden, wordt dit expliciet vermeld.

§ 2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 16.

§3. Van de verwaarlozingsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden.

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 voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

3°

- De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling maximaal drie keer opeenvolgend kan verleend worden. Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden.

De belastingschuldige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis wordt opgenomen. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden.

§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 bouwvergunning/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. Er wordt 2 gevallen onderscheiden al naar gelang de vergunningplicht. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:

1) een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan worden voorgelegd, wanneer het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningplichtig zijn.

Deze vrijstelling kan maximum 3 keer worden verleend in een periode van 3 jaar vanaf de datum van toekenning van de niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Indien de houder van het zakelijk recht een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voorlegt van vóór de vaststelling van verwaarlozing gaat de vrijstelling in op de datum van de vaststelling van verwaarlozing.

Indien de niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen enkel betrekking heeft op het slopen van de leegstaande woning of gebouw dan geldt de vrijstelling voor één jaar vanaf de datum van toekenning van de vergunning , tenzij deze vergunning werd bekomen vóór inventarisatie. In dat geval gaat de vrijstelling in op de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

Deze vrijstelling kan slechts één maal aan de houder van het zakelijk recht worden toegekend in een periode van tien jaren, te rekenen vanaf de datum waarop de vrijstelling is ingegaan. In deze periode van 10 jaren kan de houder van het zakelijk recht zich evenmin op de vrijstelling van heffing op basis van een renovatienota beroepen.

2) een renovatienota wordt voorgelegd, wanneer het gaat om niet-vergunningplichtige handelingen. Voorwaarde is dat de geplande renovatiewerken de verwaarlozing volledig zullen verhelpen.

De renovatienota bestaat uit:

- een gedetailleerd overzicht van welke werken worden uitgevoerd
- een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht
- een gedetailleerd bestek van een aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren

- een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- facturen van de reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen voor de uit te voeren werken
- tekeningen en plannen van geplande werken
- eventuele premieaanvragen

De renovatienota wordt per beveiligde zending en ter nazicht overgemaakt aan de administratie. Deze vrijstelling kan maximaal 3 keer verleend worden in de periode van drie jaar vanaf de datum van toekenning van goedkeuring van de renovatienota. Indien de houder van het zakelijk recht een renovatienota voorlegt waaruit blijkt dat de werkzaamheden al waren aangevat voor de de inventarisatie gaat de vrijstelling in op de datum van de vaststelling van verwaarlozing.

Deze vrijstelling van heffing kan slechts één maal aan de houder van het zakelijk recht worden toegekend in een periode van tien jaren, te rekenen vanaf de datum waarop de vrijstelling is ingegaan. In deze periode van 10 jaren kan de houder van het zakelijk recht zich evenmin op de vrijstelling van heffing voor renovatie op basis van een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen beroepen.

3) Indien het m.b.t. renovatie gaat om een sociale huurwoning, in de zin van art. 2 §1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Wooncode, moet deze woning vervat zijn in een projectdossier dat is besproken op het lokaal woonoverleg.

6° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

7° indien het gebouw of de woning op de 1ste verjaardag van de opnamedatum te koop staat onder de volgende voorwaarden:

- a) dit gegeven en de invulling van alle voorwaarden moeten bewezen worden door de belastingplichtige;
- b) de te koopstelling moet duidelijk zichtbaar vanaf het openbaar domein aangegeven zijn op het pand, behoudens andersluidende gemeentelijke reglementen;
- c) de te koopstelling moet gebeuren via een erkend vastgoedmakelaar of via een notaris; de belastingplichtige dient het contract met de notaris of het immobiliënkantoor bij te brengen;
- d) de te koopstelling moet gebeuren qua prijszetting tegen marktconforme prijzen. De concrete vaststelling van wat een marktconforme prijs is, gebeurt in geval van betwisting tussen de belastingplichtige en het bestuur, op vraag van het bestuur door de ontvanger van de registratie van het kantoor waaronder Maaseik valt, of door een bevoegde ambtenaar van de dienst Vastgoedtransacties te Hasselt;
- e) deze vrijstelling kan slechts éénmaal bekomen worden.

Artikel 13.

Het goed dat al dan niet tijdelijk vrijgesteld werd van de belasting, zal na afloop van de vrijstellingsperiode automatisch en zonder voorafgaande verwittiging, opnieuw onderworpen worden aan de belasting waarvan het tijdelijk werd vrijgesteld met dien verstande dat de vrijstellingstermijn niet bijgeteld wordt in de anciënniteit voor het bepalen van de hoogte van de heffing.

Artikel 14. Inkohiering

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

Artikel 15. Betalingstermijn

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

Artikel 16. Bezwaar

De belastingsschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de aanslag een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

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

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

Artikel 17

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.

Artikel 18

Dit reglement treedt in voege op 1 januari 2020 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

**Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad**



Raymond Corstjens
algemeen directeur



Johan Tollenaere
burgemeester

Voor eensluidend afschrift