

Reglement

Reglement inzake registratie en belasting op leegstand van gebouwen en woningen 2020 tot en met 2025

Feiten en context

- Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente Schilde te financieren;
- In het Grond- en Pandendecreet en de Vlaamse Wooncode wordt de gemeente naar voren geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat;
- Op basis van het Grond- en Pandendecreet kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden;
- Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;
- De gemeente wenst het langdurige leegstaan van gebouwen en woningen te vermijden door het invoeren van een leegstandsheffing;
- De langdurige leegstand van woningen en gebouwen hebben een negatieve impact op het straatbeeld en veiligheidsgevoel;
- In dat opzicht is een effectieve bestrijding van leegstand noodzakelijk;
- Het is dan ook wenselijk dat het beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;
- De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;
- De leegstandsheffing heeft tot doel dat er zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor huisvesting gebruikt wordt;
- De vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Juridische gronden

- Artikelen 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;
- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald de artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335;
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- Omzendbrief KB ABB 2019/02 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, met latere wijzigingen;
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen;

Besluit

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. administratie:
de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
2. administratieve akte: bij elke vaststelling van leegstand wordt een administratieve akte opgemaakt. Deze omvat ook een beschrijvend verslag en een opsomming van de indicaties van leegstand;
3. beroepsinstantie:
het college van burgemeester en schepenen;
4. beveiligde zending:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
5. 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;
6. woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);
7. leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;
8. leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.
De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. 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.
9. leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.
10. leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6. van het Grond- en Pandendecreet;

11. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen of in voorkomend geval de datum van de heropname in het leegstandsregister;
12. verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
13. ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate groot is dat het gebruik onmogelijk wordt, bijv. waterschade, brand, gasontploffing, hevige storm, blikseminslag...;
14. zakelijk gerechtigde:
De houder van één van volgende zakelijke rechten:
 - a) De volle eigendom
 - b) Het recht van opstal of erfpacht
 - c) Het vruchtgebruik.

Artikel 2. Gemeentelijk leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

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

Een woning en/of gebouw die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte, de indicatie(s) die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte die het beschrijvend verslag omvat. Het dossier is ter inzage van de belastingplichtige.

Indien niet kan worden vastgesteld dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, zal de administratie een tweede controle uitvoeren. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§ 3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van een of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende, niet-limitatieve lijst:

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of de vaststelling dat er minstens 12 onafgebroken maanden geen inschrijving in het bevolkingsregister voorkomt;
2. de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang, dichttimmeren van deur en/of ramen, geblindeerde raamopeningen, verzegeling;
3. het aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop' gedurende ten minste 12 maanden;

4. het ontbreken van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw;
5. de aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit;
6. de aanwezigheid van een attest van één of eerdere nutsmaatschappijen dat de voorziening reeds meer dan 1 jaar afgesloten is;
7. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van Het Wetboek van de Inkomensbelastingen 1992;
8. getuigenissen (vb. van omwonende(n), postbode, wijkagent);
9. langdurig neergelaten rolluiken;
10. ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
11. de wind- en waterdichtheid van de woning of het gebouw is niet gewaarborgd;
12. uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
13. storende omgevingsaanleg (langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin);
14. gedeeltelijk of niet bemeubeld
15. andere indicaties die bij controlebezoeken kunnen vastgesteld worden.

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

De zakelijk gerechtigde(n), zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte die het beschrijvend verslag omvat;
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Het beroep wordt ingediend via e-mail naar leegstand@schilde.be, per post of tegen ontvangstbewijs aan de balie grondgebiedszaken van de gemeente. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de verzending of van het ontvangstbewijs gehanteerd.

§2. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

§4. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister

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

§2. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 7°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via e-mail naar leegstand@schilde.be, per post of tegen ontvangstbewijs aan de balie grondgebiedszaken van de gemeente. Op straffe van nietigheid bevat dit verzoek:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de verzending of van het ontvangstbewijs gehanteerd.

§4. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§5. De administratie kan ambtshalve overgaan tot schrapping uit het leegstandsregister wanneer deze vaststelt dat er een inschrijving is van meer dan 6 maanden voor de verjaardag van de aktedatum of als de opname berust op een fout in de gebruikte bronnen.

§6. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7. Gevolgen van de opname

§1. Leegstandbelasting

Voor leegstaand gebouw of een leegstaande woning dat/die in het leegstandregister is opgenomen, is een leegstandsbelasting verschuldigd.

§2. Recht van voorkoop

Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt het recht van voorkoop volgens de bepalingen zoals opgenomen in de artikels 85 tot en met 89 van de Vlaamse Wooncode.

§3. Sociaal beheersrecht

Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt het sociaal beheersrecht volgens de bepalingen zoals opgenomen in het artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 8. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op gebouwen en woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

§2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§3. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de heffing van het aanslagjaar verschuldigd

Artikel 9. De belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande gebouw en/of leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. In geval 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.

§3. In geval 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.

§4. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij een kopie van de notariële akte bezorgen aan de administratie via e-mail naar leegstand@schilde.be, per post of tegen ontvangstbewijs aan de balie grondgebiedszaken van de gemeente.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

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

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

Artikel 10. Tarief van de belasting

§1 Wanneer het gebouw of de woning 12 opéévolgende maanden op het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting 2.250,00 euro per woning of gebouw.

Als het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting 3.250,00 euro.

Als het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting 4.500,00 euro.

Vanaf een vierde opeenvolgende termijn (en alle volgende) termijnen van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting 5.500,00 euro.

§2. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het leegstandsregister staat, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning. Hierbij wordt de periode tussen de datum van het verlijden van de notariële akte en de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum beschouwd als een eerste periode van 12 opeenvolgende maanden.

Artikel 11. Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via het inlichtingenformulier. Dit kan per mail naar leegstand@schilde.be, per post of tegen ontvangstbewijs aan de balie grondgebiedszaken van de gemeente.

§2. Het inlichtingenformulier moet volledig ingevuld en ondertekend door de belastingplichtige en aangevuld met bewijsstukken, ingediend worden. Indien de voorgelegde bewijsstukken niet voldoen kan de administratie bijkomende documenten opvragen.

§3. Indien verschillende vrijstellingen van toepassing zijn voor eenzelfde woning of gebouw en dezelfde belastingplichtige en deze vrijstellingen beperkt zijn in tijd, dan kunnen deze vrijstellingen niet gecumuleerd worden in tijd. Dan geldt enkel de vrijstelling met de langste duur.

§4. Elke aanvraag zal beoordeeld worden of aan de voorwaarde voor vrijstelling voldaan is. De belastingplichtige wordt schriftelijk in kennis gesteld of hij al dan niet recht heeft op de gevraagde vrijstelling. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

§5. Een vrijstelling wordt verleend :

1° aan de belastingplichtige die sinds minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is op datum van de administratieve akte. De vrijstelling geldt voor 1 jaar.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- aan vennootschappen waarin de vroegere eigenaar participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de eigenaar lid van is.

2° aan de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling en waarvan de woning de enige woning in zijn bezit is. De vrijstelling wordt verleend voor een periode van 5 jaar;

3° aan de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 5 jaar

4° indien het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

5° indien het gebouw of de woning geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige-/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

6° indien het gebouw of de woning 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;

7° indien het gebouw of de woning 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 vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot 1 jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod. De belastingplichtige houdt de administratie spontaan op de hoogte over het verdere verloop van de procedure, alsook over de gerechtelijke beslissing.

Indien op het einde van de periode van de vrijstelling de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister geschrapt is en blijkt dat de belastingplichtige veroordeeld werd, of de administratie ontving geen bewijs van de gerechtelijke beslissing, dan vervalt de vrijstelling en moet de heffing alsnog betaald worden. Deze wordt berekend volgens de bepalingen in artikel 10 van dit reglement;

8° aan de belastingplichtige waarvan zijn/haar vergunningsaanvraag in behandeling is bij de raad voor vergunningsbetwistingen en dit zolang er geen uitspraak is. De belastingplichtige houdt de administratie onmiddellijk op de hoogte van de uitspraak. Indien er geen vergunning verleend

wordt door de deputatie, vervalt de vrijstelling en moet de heffing, berekend volgens de bepalingen in artikel 10 van dit reglement, alsnog betaald worden;

9° aan de belastingplichtige die een compromis of een verkoopakte heeft ondertekend binnen de 12 maanden na opname in het leegstandsregister. Indien de voorlopige overeenkomst door één van de partijen wordt verbroken vervalt de vrijstelling en moet de heffing, berekend volgens de bepalingen in artikel 10 van dit reglement, alsnog betaald worden;

10° indien het gebouw of de woning gesloopt wordt blijkens een stedenbouwkundige-/omgevingsvergunning voor sloopwerkzaamheden. Het slopen van het gebouw of de woning moet binnen een termijn van 1 jaar uitgevoerd zijn;

11° indien het gebouw of de woning gerenoveerd wordt volgens een niet vervallen stedenbouwkundige-/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken. Deze vrijstelling wordt aan de zakelijk gerechtigde eenmalig toegekend in een periode van 10 jaar en geldt slechts voor een termijn van 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige-/omgevingsvergunning. De belastingplichtige houdt de administratie jaarlijks op de hoogte van de vordering van de werken en dit uiterlijk een maand voor datum van de administratieve akte. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken volgens de stedenbouwkundige-/omgevingsvergunning effectief zijn uitgevoerd. Bij de aanvraag tot schrapping of bij afloop van de vrijstellingsperiode wordt een plaatsbezoek vastgelegd. Indien de werken niet gestart/uitgevoerd werden, vervalt de vrijstelling en wordt de heffing berekend vanaf datum van de administratieve akte.

Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de vrijstelling automatisch geweigerd.

12° indien het gebouw of de woning onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van renovatiewerken middels niet-vergunningsplichtige handelingen. Deze vrijstelling wordt aan de zakelijk gerechtigde eenmalig toegekend in een periode van 10 jaar en geldt slechts gedurende een termijn van 2 jaar. De aanvang van de renovatiewerken moet vooraf worden meegedeeld en moet gestaafd worden door bewijsstukken. Onder bewijsstuk wordt verstaan; recente foto's, goedgekeurde offertes, planning, duur en berekening van de kosten, tekeningen/plannen voor en na de werken, premieaanvragen, e.a.

Het college van burgemeester en schepenen wordt ertoe gemachtigd om ten allen tijde een hiertoe bevoegde ambtenaar het gebouw of de woning te laten controleren op de voortgang van de werken. Deze controle zal gebeuren op een met de eigenaar afgesproken moment.

Indien de werken niet gestart zijn binnen een termijn van 1 jaar na het toekennen van de vrijstelling of de toegang tot de woning door de eigenaar(s) wordt geweigerd, vervalt de vrijstelling en moet de heffing, berekend volgens de bepalingen in artikel 10 van dit reglement, alsnog betaald worden;

13° indien een beschermd monument gerenoveerd en hierdoor het gebouw of de woning onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van deze werken kan de vrijstelling voor renovatiewerken, zoals beschreven in 9° van dit artikel, verlengd worden met een periode van maximaal 2 jaar. Dit op voorwaarde dat de belastingplichtige vóór de aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifiek karakter van de renovatie een normale renovatietermijn van 3 jaar (zoals beschreven in artikel 4.6.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) niet volstaat;

14° indien een gebouw of woning gerenoveerd wordt door een sociale huisvestingsmaatschappij. Er wordt een vrijstelling verleend voor een termijn van 6 jaar op voorwaarde dat ze aantonen dat ze een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woningen hebben ingediend bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of bij het Agentschap Wegen en Verkeer. De

vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de bewijsstukken van het renovatiedossier op de administratie;

15° indien het gebouw of woning het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

16° de woning wordt ter beschikking gesteld voor een periode van 3 jaar aan de gemeente en het OCMW om te gebruiken als noodwoning indien deze nood zich stelt bij gemeente of OCMW.

Gemeente of OCMW beslissen of de woning hiervoor geschikt is en er kan een conformiteitsattest afgeleverd worden. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op de startdatum van de inventarisatie.

Artikel 12. Invordering

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 13. Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. Dit kan per mail naar leegstand@schilde.be, per post of tegen ontvangstbewijs aan de balie grondgebiedszaken van de gemeente. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren 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.

Artikel 14. Bekendmaking

Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

Gemeenteraadsbeslissing 16 december 2019

* * *