

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT – ARRONDISSEMENT LEUVEN – GEMEENTE KORTENBERG

UITTREKSEL UIT HET REGISTER der beraadslagingen van de GEMEENTERAAD

OPENBARE ZITTING VAN 2 DECEMBER 2013

AANWEZIG: Chris Taes burgemeester-voorzitter; Bart Nevens, Kristien Goeminne, Sabine Ledens, Anna Outtier-Vannerem, Harold Vanheel, Alexandra Thienpont, schepenen; Julia De Coster, Franciscus Peeters, Stefaan Ryckmans, Koen Van Roey, Mia Vandervelde, Myriam Van Tricht, Willy Trappeniers, Roger Broes, Mia Brumagne, Katrijn Willems, René De Becker, Ann Van de Castele, Melody Debaetselier, Tom Jespers, Jana Nevens, Silke Cuypers, Erwin Cleopater, Marinus van Greuningen, raadsleden; Paul Lebrun, secretaris.

De raad,

5. Reglement op leegstand/heffing op leegstand voor de gemeente Kortenberg

(2013-2017)
aanslaggraden.

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna Kamerdecreet genoemd;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en op de omzendbrief BB2008/7 van 18 juli 2008 inzake het decreet;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (verder DGP); inzonderheid artikelen 2.2.6 t.e.m. artikel 2.2.9, artikelen 3.2.17 t.e.m. 3.2.29, artikel 7.3.2 & artikel 7.3.5 en latere wijzigingen;

Overwegende dat op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid gemeenten vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn een register van leegstaande gebouwen en woningen bij te houden (leegstandsregister) en enkel de gemeenteraden voortaan autonoom gemachtigd zijn tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;

Gelet op het feit dat vanaf 1 januari 2010 de gemeentelijke opcentiemen op de gewestelijke leegstandsheffing opgehouden hebben te bestaan;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid van 21 september 2007, waarmee de Vlaamse Regering gemeenten wil aanzetten om werk te maken van een volwaardig woonbeleid;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 09/01/2012 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel van IGO goed te keuren;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden dat de indicaties van leegstand vastlegt en een administratieve akte dient uitgewerkt te worden, die aangevuld wordt met een beschrijvend verslag en foto's;

Overwegende dat het wenselijk is dat op het grondgebied van de gemeente Kortenberg het beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Gelet op de uitslag van de stemming bij handopsteking:

- stemmen voor : Chris Taes, Bart Nevens, Kristien Goeminne, Sabine Ledens, Anna Outtier-Vannerem, Harold Vanheel, Alexandra Thienpont, Julia De Coster, Franciscus Peeters, Stefaan Ryckmans, Koen Van Roey, Mia Vandervelde, Myriam Van Tricht, Willy Trappeniers, Mia Brumagne, Katrijn Willems, René De Becker, Ann Van de Castele, Melody Debaetselier, Tom Jespers, Jana Nevens, Silke Cuypers, Erwin Cleopater, Marinus van Greuningen

Besluit: Met algemene stemmen

Artikel 1a: De beslissing van de gemeenteraad dd. 13.12.2010 houdende gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen vanaf 2010 wordt ingetrokken.

Artikel 1b : Inleidende begrippen (alle definities uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid art. 1.2 zijn van toepassing)

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

Intergemeentelijke administratieve eenheid: het orgaan waaraan krachtens het decreet grond- en pandenbeleid artikel 2.2.6, §1, tweede lid door middel van een bevoegdheidsoverdracht de opmaak en opbouw van het leegstandsregister werd overgedragen door de gemeente, hierna Woonwijzer Midden-Brabant genoemd;

Administratieve akte: genummerd document dat inventarisatiedatum, kadastrale gegevens van het leegstaande pand, de zakelijke gerechtigden, de beslissing tot opname in het leegstandsregister en de beroepsmogelijkheid tegen de opname in het leegstandsregister omvat;

Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

Een aangetekend schrijven;

Een afgifte tegen ontvangstbewijs;

Elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

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;

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

Pand: een gebouw of een woning;

Bedrijfsruimten: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is de bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief benut wordt als verblijfplaats;

Kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookegelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning en/of de kamer op de inventaris wordt opgenomen;

Leegstaand gebouw: zie decreet grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6 § 2, een 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;

Leegstaande woning: zie decreet grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6 § 3 t.e.m. § 5, een woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie, hetzij elk andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt;

Leegstaande kamer: een kamer die gedurende een termijn van 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of in overeenstemming met een andere door de Vlaamse Regering vastgestelde functie die een effectief niet-occasioneel gebruik met zich meebrengt;

Functie van het gebouw:

Functie die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning,

Functie die overeenkomt met een melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening,

Functie die overeenkomt met een milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Indien de functie niet blijkt uit een vergunning of melding, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand;

Zakelijk gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten :

De volle eigendom;

Het recht van opstal of van erfpacht;

Het vruchtgebruik;

Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed, vermeld in o.a. artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en pandenbeleid;

Belastbare periode: iedere periode van 12 opeenvolgende maanden van opname in het leegstandsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat een gebouw of woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang het leegstaande gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt overeenkomstig artikel 2.2.8 van het decreet, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2 : Leegstandsindicaties

Er wordt een inventaris opgemaakt van leegstaande woningen en leegstaande gebouwen. Beide inventarissen worden ondergebracht in het leegstandsregister. Met het oog op de opname van een pand in het leegstandsregister zal Woonwijzer Midden-Brabant de leegstand van een gebouw of een woning beoordelen aan de hand van de volgende indicaties:

Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning en van een aangifte als tweede verblijf;

De materiële en/of fysische onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;

Het meer dan 2 jaar aanbieden van het pand als "te huur" of "te koop";

Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;

Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van een pand kan worden uitgesloten;

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

Verwaarlozing van het pand door ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk, niet wind- / waterdicht zijn van het pand.

Het pand is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld.

Een normaal gebruik van het pand overeenkomstig zijn functie lijkt onmogelijk vermits het pand (groten)deels vernield is.

Het gebouw/woning wordt niet gebruikt conform de functie.

Het pand vertoont één of meer van de volgende uitwendige tekenen van leegstand: een uitpuilende, dichtgeplakte of geen brievenbus; geblindeerde raamopeningen, langdurig neergelaten rolluiken; langdurige niet of slecht onderhouden omgeving of tuin.

Getuigenissen.

Andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld zoals opgesomd in het verslag dat bij de akte wordt toegevoegd.

Ondanks inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning, kan leegstand worden vastgesteld aan de hand van de indicaties hierboven beschreven. Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk kan worden vastgesteld dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert Woonwijzer Midden-Brabant een tweede controle uit.

Artikel 3 : Wijze van inventarisatie (Decreet Grond- en Pandenbeleid art. 2.2.7)

Woonwijzer Midden-Brabant is bevoegd tot opsporing van leegstand en tot opmaak van een gemotiveerde administratieve akte ter vaststelling van de leegstand. De zakelijk gerechtigde (en zijn eventuele bewindvoerder) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van deze vaststelling.

Artikel 4: Vaststelling van de belasting

§1. Voor de aanslagjaren 2013 tot en met 2017 wordt een jaarlijkse belasting geheven op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf 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 twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

§3. Panden die voor 01.01.2010 opgenomen waren in de gewestelijke leegstandsinventaris behouden hun anciënniteit en zullen aan een verhoogd tarief belast worden.

§4. De belasting van een gebouw of een woning die voor een eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt:

→ € 1.500 voor een leegstaand gebouw of eengezinswoning

€ 500 voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet

→ € 1000 voor elke andere woning

§5. Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

€ 1.700 voor een leegstaand gebouw of eengezinswoning

€ 700 voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet

€ 1200 voor elke andere woning

§6. Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

€ 1.900 voor een leegstaand gebouw of eengezinswoning

€ 900 voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet

€ 1400 voor elke andere woning

Hierna worden bij elke volgende opeenvolgende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat de bedragen van de derde termijn gehanteerd.

Artikel 5: Belastingplichtige

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

→ §2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze allen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Indien geen aangifte wordt gedaan van de eigendomsverdeling, kan iedere mede-eigenaar worden aangesproken voor de volledige belasting.

§3. De overdrager van het zakelijk recht (bijvoorbeeld bij een verkoop) moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel,

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

nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het 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.

§4. De belasting wordt gevestigd en ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen en dit ten laatste op 30 juni van het jaar volgend op het jaar waarvoor de belasting verschuldigd is.

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

Artikel 6: Vrijstellingen

§1. Persoonsgebonden vrijstellingen. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, met name de leegstaande woning, bij uitsluiting van enige andere woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende 3 aanslagjaren die volgen op het jaar van opname in het leegstandsregister;

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor 3 jaar volgend op datum van opname in de erkende ouderenvoorziening. Deze vrijstelling kan niet worden verlengd.

3° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf (minimum 1 jaar) werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Het bewijs van het langdurige verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor 3 jaar volgend op datum van opname in de psychiatrische instelling. Deze vrijstelling kan niet worden verlengd.

4° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt t.e.m. het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

De belastingplichtige kan tezelfdertijd slechts 1 maal voor één enkele woning één van voorgaande (§1) persoonsgebonden vrijstellingen aanvragen. In geval van hoofdelijke aansprakelijkheid zullen de andere zakelijke gerechtigden voor deze ene enkele woning ook vrijgesteld worden van heffing gedurende dezelfde periode.

De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: de anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling; wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

§ 2. Object gebonden vrijstellingen. Een vrijstelling wordt verleend indien:

1° het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° het gebouw of de woning geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° het gebouw of de woning krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument of waarvoor een beschermingsaanvraag is ingediend. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarin de aanvraag wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin de beschermingsaanvraag wordt goedgekeurd. Deze vrijstelling vervalt voor alle aanslagjaren wanneer de beschermingsaanvraag wordt afgewezen;

4° het gebouw of de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

5° er voor het gebouw of de woning een restauratiepremie-dossier voor een beschermd monument is ingediend. Deze vrijstelling geldt vanaf het aanslagjaar waarin het dossier wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin het dossier wordt beëindigd.

6° de eigenaars die voor de woning of het gebouw een bouwaanvraag indienen in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en brandveiligheidsvoorschriften en 4 maanden na het indienen onafhankelijk van hun wil geen definitieve bouwvergunning hebben gekregen. Per ingediende bouwaanvraag kan eenmalig beroep worden gedaan op deze vrijstelling, hetzij in het jaar dat de bouwaanvraag is ingediend, hetzij in het jaar volgend op het kalenderjaar dat de bouwaanvraag ingediend werd.

7° het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning. Een verlenging van 1 jaar is één maal mogelijk, mits indienen van een renovatiedossier zoals in 9° omschreven. De werkzaamheden moeten van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan genomen worden. Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw. De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren;

8° er in het gebouw of de woning door de eigenaars niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd die van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan genomen worden. De eigenaars dienen een gedetailleerd renovatiedossier voor te leggen waaruit blijkt dat zij tijdens de belastbare periode werken hebben uitgevoerd om de belastbaarheid te beëindigen.

Het gedetailleerd renovatiedossier dient de volgende stukken te bevatten:

Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;

Een plan of schets van de toestand na renovatie als deze verschilt van a.

Een volledige opsomming en korte beschrijving van alle werken;

De aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;

Een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen. De facturen moeten betrekking hebben op de werken die uitgevoerd zijn tijdens de belastbare periode;

Een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd. De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om 1 jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar van het indienen van het renovatiedossier en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 1 jaar. De aanvraag voor een eerste en tweede

verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

Eén of meer facturen van maximum 1 jaar oud voor een bedrag van minstens 2.500 euro inclusief BTW die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;

In geval punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema.

Het renovatiedossier wordt ingediend bij de dienst ruimtelijke ordening. De belastingplichtigen worden er schriftelijk van verwittigd of het renovatieschema volledig is bevonden en de vrijstelling toegekend wordt. Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

9° dat het een gebouw of woning in eigendom van autonome gemeentebedrijven betreft;

10° het een gebouw of woning in eigendom van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkende sociale huisvestingsmaatschappijen betreft;

11° het een gebouw of woning betreft waarvoor de eigenaars in de loop van het aanslagjaar een contract van huurcompensatie afsloten met een erkend sociaal verhuurkantoor;

12° het een gebouw of een woning betreft die deel uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode en waarvoor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden gestart zijn.

13° het een gebouw of een woning betreft die het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode en waarvoor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden gestart zijn.

§1. De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: de anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling; wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

§2. Indien er meerdere houders van een zakelijk recht zijn op een woning of gebouw en er aan één van de eigenaars een vrijstelling wordt toegekend op basis van een object gebonden vrijstelling, geldt de vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht, zelfs al hebben de andere geen aanvraag tot vrijstelling ingediend.

§3. Alle eerder door Wonen Vlaanderen toegestane vrijstellingen en schorsingen vervallen. De zakelijk gerechtigde kan wel een nieuwe vrijstelling aanvragen in het kader van dit reglement. Vrijstellingen die binnen het kader van het vorige heffingsreglement van 13/12/2010. De belastingplichtige die namens het vorige gemeentelijke heffingsreglement geen vrijstelling kon aanvragen, maar die wel voldoet aan de voorwaarden van dit reglement, kan alsnog een vrijstelling aanvragen.

§4. Uitsluitend de vrijstellingen die in dit reglement zijn opgesomd, worden toegepast.

§5. De aanvraag tot vrijstelling van heffing wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, via de geijkte formulieren gericht aan het college van burgemeester en schepenen vóór het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan de gemeente overgaan tot het invorderen van de heffing.

Artikel 7: Schrapping uit het leegstandsregister (Decreet Grond- en pandenbeleid art. 2.2.8)

De zakelijk gerechtigde dient een gemotiveerd verzoek tot schrapping te richten aan Woonwijzer Midden-Brabant. Vervolgens wordt er onderzocht of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt Woonwijzer Midden-Brabant een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na ontvangst van het verzoek. Woonwijzer Midden-Brabant brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekend schrijven.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Woonwijzer Midden-Brabant vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in

overeenstemming met de functie. Woonwijzer Midden-Brabant vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Artikel 8: Beroepsprocedure (Decreet Grond- en Pandenbeleid art. 2.2.7)

Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het kennisgevend schrijven, vermeld in artikel 3, kan een zakelijk gerechtigde bij het College van Burgemeester en Schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

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 het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

3° een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd. De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn van 90 dagen, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt Woonwijzer Midden-Brabant het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand (i.c. de datum van de administratieve akte).

De belastingplichtige kan beroep aantekenen tegen de heffing op leegstaande woningen en gebouwen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen de vijftien dagen na indienen ervan.

Beroep tegen schrapping

Beroep tegen deze beslissing kan worden aangetekend zoals beschreven in artikel 8, §1.

Artikel 9:

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van Titel VII (Vestiging en invordering van belastingen), hoofdstukken 1,3,4,6 tot en met 9 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 10: Inwerkingtreding

Inwerkingtreding vanaf 01/01/2013.

Artikel 11: Kennisneming

Dit besluit zal voor kennisneming aan de Hogere Overheid, aan Wonen Vlaanderen en aan de interlokale vereniging 'Woonwijzer Midden-Brabant' ter attentie van Dhr. Beriel Mertens verzonden worden.

Artikel 12: Toezicht

Deze beslissing is onderworpen, aan het bestuurlijk toezicht, zoals geregeld door artikels 248 e.v. van het gewijzigde gemeentedecreet.

Artikel 13: Bekendmaking

Onderhavig reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Artikel 14:

Dit reglement vervangt alle voorgaande gemeentelijke reglementen met betrekking tot het inventariseren en het belasten van de leegstaande woningen of gebouwen.

484.515.1

- 1 gouverneur
- ×1 archief
- 1 RO
- Wonen Vlaanderen
- Woonwijzer Midden-Brabant

Namens de gemeenteraad

De secretaris
(g) P. LEBRUN

De voorzitter
(g) C. TAES

Voor eensluidend uittreksel afgeleverd op: 5 december 2013

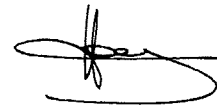
De secretaris



P. LEBRUN



De voorzitter



C. TAES