



Gemeenteraad Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 12 december 2016
FINANCIËN

19 2017_GR_00014 Aanpassing van het belastingsreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Luc Hermans; de heer Eric Vos; de heer Francis Stijnen; de heer Peter Segers; mevrouw Astrid Wittebolle; de heer Hannes Anaf; de heer Luc Debondt; de heer Marc Boogers; de heer Pierre Gladiné; de heer Paul Meeus; de heer Dimitri Gevers; mevrouw Godelieve Driesen; mevrouw Annemie Der Kinderen; mevrouw Katrien Van de Poel; mevrouw Annick De Smet; mevrouw Tine De Wilde; de heer Reccino Van Lommel; mevrouw Katleen De Coninck; de heer Paul Moelans; mevrouw Pascale Mathé; de heer Marc Van Damme; mevrouw Vera de Jong; de heer Stef Breugelmans; de heer Willy Van Geirt; de heer Guy Van Litsenborg; de heer Peter Roes; de heer John Guedon; de heer Eddy Grooten; mevrouw Josiane Driesen; de heer Jan Van Otten; de heer Jan Boulliard; de heer Herman Schaerlaekens; de heer Filip Buijs

Zijn eveneens aanwezig:

de heer Luc Op de Beeck

Afwezig:

de heer Toon Otten

Verontschuldigd:

de heer Wannes Starckx; de heer Tom Versmissen

Contactpersoon

Eric Pelckmans

Beschrijving

Aanleiding en context

Tot en met 2009 bestond er een Vlaamse heffing op leegstand, verkrotting en verwaarlozing van woningen en/of gebouwen en een stedelijke heffing op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of leegstaand. De Vlaamse heffing op verkrotting en verwaarlozing blijft bestaan, maar de Vlaamse heffing op leegstand is stopgezet.

Vanaf 1 januari 2010 werd de heffing op leegstand van gebouwen en woningen anders geregeld. Het decreet grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd op 5 oktober 2016, voorziet in een aanpak waarbij het leegstandsregister op gemeentelijk niveau kan worden georganiseerd. De gemeente kan er zelf voor kiezen om een gemeentelijke heffing in te voeren.

De gemeenten behouden uiteraard hun bevoegdheid om ongeschikte, onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en / of woningen te belasten via eigen gemeentelijke belastingreglementen. De Vlaamse regering drukte eveneens de intentie uit om de bestaande gewestelijke heffing inzake verwaarlozing stop te zetten. Ook de bestaande gewestelijke heffing op ongeschikt- en onbewoonbare woningen zou verdwijnen wanneer de gemeente over een eigen reglement beschikt. Momenteel wordt een decreet in deze zin voorbereid.

Ten gevolge van de reeds gebeurde aanpassingen aan het decreet grond- en pandenbeleid, en de geplande aanpassingen aan het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zouden hierdoor al de bestaande Vlaamse heffingen verdwijnen. Houders van een zakelijk recht zullen in de toekomst enkel nog belast worden in het kader van de stedelijke heffing op gebouwen en / of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of leegstaand.

Juridische grond

Grondwet, en meer bepaald 170§ 4.

Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen houdende de Vlaamse Wooncode.

Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikels 42, 43 en 182.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.

Argumentatie

Het voeren van een eigen beleid ter bestrijding van leegstand, verwaarlozing en verkrotting is aangewezen.

In Turnhout staan heel wat woningen en gebouwen lange tijd leeg, zijn verwaarloosd of verkrot. Hierdoor zijn woningen of gebouwen niet meer beschikbaar op de markt. In Turnhout is er vaak een tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen. De stad streeft ernaar leegstand, verwaarlozing en verkrotting van woningen te ontraden en deze woningen terug op de woningmarkt te brengen, zowel door stimulerende als ontradende maatregelen. Ook ten aanzien van het bestrijden van leegstand en verwaarlozing van gebouwen wordt een actieve politiek gevoerd, vb. in het winkelkern- en het winkelgroengebied.

Door een heffing kan de stad mee helpen sturen om deze woningen en gebouwen terug bruikbaar te maken en beschikbaar te maken en de kwaliteit van deze woningen of gebouwen te verhogen.

Langdurige leegstand, verwaarlozing en verkrotting van woningen en gebouwen hebben ook een negatieve impact op de leefomgeving en de uitstraling ervan. De stad investeert in de kwaliteit van openbaar domein en de leefbaarheid van de buurten. Door een heffing kan verloedering van panden of straten mee vermeden worden.

Een heffing op leegstand heeft daarmee een dubbele bedoeling. Zij heeft een ontradend effect, en heeft daarmee niet in de eerste plaats de bedoeling zoveel mogelijk inkomsten te genereren.

In het heffingsreglement worden een aantal keuzes vertaald:

- De heffing is bedoeld zowel voor woningen als voor gebouwen. Een woning wordt gedefinieerd als elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers. Gebouwen zijn alle bebouwd onroerend goederen die niet beantwoorden aan de definitie van woning. Met andere woorden, ofwel is een pand een woning ofwel een gebouw. Bij gemengd gebruik bijvoorbeeld een handelspand, is er een deel woning en een deel gebouw.
- In het reglement wordt ervoor geopteerd ook alle verkrotte, leegstaande of verwaarloosde gebouwen te belasten, behalve deze die vallen onder de andere Vlaamse heffing, die op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (economische activiteit en groter dan 5 are).
- Gebouwen met een economische activiteit, maar kleiner dan 5 are (zoals kleine winkelpanden) of panden groter dan 5 are maar zonder economische activiteit worden dus wel door dit reglement belast.
- Er is dus geen overlapping met de Vlaamse heffing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Een eigen aparte stedelijke heffing of opcentiemen op de Vlaamse heffing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, blijven eveneens mogelijk
- Leegstand van een woning wordt gedefinieerd als niet-bewoning gedurende 12 opeenvolgende maanden. Een leegstaand gebouw is een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt gebruikt volgens de bestemming gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden. Verwaarlozing wordt gedefinieerd aan de hand van uiterlijke kenmerken van verwaarlozing. Ruïnes of restanten van woningen of onafgewerkte woningen worden mee onder verwaarlozing begrepen. Verkrotting wordt omschreven als woningen of gebouwen waarvoor door de burgemeester hetzij een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, hetzij een ander besluit in kader van de Nieuwe Gemeentewet ter vrijwaring van de openbare veiligheid en gezondheid wordt genomen.
- In het reglement wordt voor deze categorieën gewerkt op basis van het 'leegstandsregister' zoals gedefinieerd in het decreet grond- en pandenbeleid en 2 inventarissen, gekend als 'ongeschikt-onbewoonbaar-onveilig' en 'verwaarlozing'. Een gebouw of woning dat voorkomt op de inventaris 'verwaarlozing' kan eveneens geïnventariseerd worden op de inventaris 'ongeschikt en/of onbewoonbaar – onveilig' en op het 'leegstandsregister' en omgekeerd
- Woningen of gebouwen die voorkomen op de inventaris 'ongeschikt en /of onbewoonbaar – onveilig' , kunnen niet worden opgenomen in het 'leegstandsregister'.
- Een gebouw of woning dat op twee inventarissen of registers voorkomt, en waarvoor de overlast ook groter is, wordt daarmee hoger belast.
- De vaststelling verloopt verschillend voor 'ongeschikt en/of onbewoonbaar – onveilig' , 'verwaarlozing' en 'leegstand'. Dit komt omdat de procedure die leidt tot de opmaak van een besluit van de burgemeester in het kader van Vlaamse Wooncode, Kamerdecreet of Nieuwe Gemeentewet, door dit wettelijk of decretaal kader reeds geregeld wordt naar procedure en beroepsmogelijkheden. Hieraan wordt door het voorgestelde gemeentelijk reglement niets gewijzigd. De procedure voor vaststelling 'leegstand' wordt voorgeschreven door het decreet grond- en pandenbeleid en overgenomen in het reglement. Voor 'verwaarlozing' tenslotte wordt wel een eigen procedure uitgewerkt, die echter gebaseerd is op de procedure voor vaststelling van leegstand.
- Naast deze in de procedure ingeschreven bezwaren tegen de inventarisatie, blijft ook de wettelijke voorziene beroepprocedure tegen de heffing zelf mogelijk.
- De belastingplichtige is de houder van het zakelijk recht, dus in de meeste gevallen de (volle) eigenaar, maar eventueel ook de vruchtgebruiker of de erfpachter. De eerste heffing is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht zodra een woning of gebouw 12 maanden op de inventaris is opgenomen. Zolang een woning of gebouw niet geschrapt is, blijft de eigenaar op het moment van de verjaardag van de inventarisatie een heffing verschuldigd.

- Om ontradend te werken wordt het bedrag van de heffing verhoogd naarmate een pand langer op de inventaris staat. Het basisbedrag van de heffing, wordt vermenigvuldigd, met een maximum van vijf.
- Het heffingsbedrag wordt bepaald op een forfaitair bedrag. Het voorgestelde bedrag van de forfaitaire heffing bedraagt 1250 euro.
- Het is de bedoeling om leegstand, verkrotting en verwaarlozing terug te dringen, en niet in de eerste plaats om de stadskas te spijsen. Indien houders van het zakelijk recht inspanningen leveren om de ongewenste toestand te beëindigen moeten zij de kans krijgen dit te doen zonder tegelijk belast te worden. Om deze reden wordt voor nieuwe eigenaars en eigenaars die renoveren een vrijstelling voorzien. Om te kunnen blijven sturen heeft deze vrijstelling een tijdelijk, en eventueel getrapd karakter. Daarnaast worden om billijkheidsredenen of om sociale redenen een aantal andere vrijstellingen voorzien.

Het bestaande gemeentelijk heffingsreglement werd in zitting van 16 december 2009 reeds aangepast aan de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid. Het heffingsreglement was goedgekeurd voor de dienstjaren 2014 tot en met 2019. Gelet op de recente wijzigingen aan het decreet grond- en pandenbeleid d.d. 5 oktober 2016 is het aangewezen het heffingsreglement te actualiseren. Het bestaande reglement verwees op heel wat plaatsen naar het decreet. Het is aangewezen deze passages te verwijderen of aan te passen. Om deze redenen gebeurden er aanpassingen aan artikels 4 en 14 tot en met 18. Het gaat hier enkel om een hertaling, de bestaande werkwijzes en procedures wordt niet gewijzigd.

Bijkomend worden een aantal inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd:

- Artikel 3 § 5 voorziet in de verplichting dat diegene die het zakelijk recht overdraagt dit binnen de maand na de overdracht dient te melden. Deze verplichting blijft behouden. In het reglement stond tot nu toe de sanctie opgenomen dat bij onstentenis van kennisgeving de overdrager van het zakelijk recht nog als belastingsplichtige kon worden beschouwd voor de eerstvolgende belasting. Dergelijke sanctie kan als disproportioneel streng ervaren worden. Deze sanctie wordt uit het reglement gehaald, en het vroegere 2^{de} lid van artikel 3§ 5 wordt geschrapt.
- Artikel 18 voorziet in §§ 1 tot en met 3 de wijze waarop woningen en gebouwen geschrapt kunnen worden uit het leegstandsregister. Er was echter nog geen werkwijze voorzien voor schrapping in geval van sloop of in geval van opdeling van bestaande woningen. Om deze reden worden in artikel 18 een § 3/1 en § 3/2 toegevoegd. § 3/1 werkt een werkwijze uit die analoog is aan de werkwijze in artikel 8 § 3. § 3/2 voorziet in een schrapping van de voormalige woning, maar eveneens in een (onmiddellijke) nieuwe inventarisatie als een van de nieuwe entiteiten nog steeds leegstaat. Deze werkwijze komt tegemoet aan situaties waarin na renovatiewerken en opdeling mede-eigendom ontstaat en niet alle leegstand tegelijk is beëindigd. Door deze aanpassing worden onbillijke situaties vermeden waarmee de gemeenschap van mede-eigenaars zou belast worden voor de leegstand van een van de entiteiten.
- Inschrijven mogelijkheid van ambtshalve schrapping en ambtshalve vrijstelling. Het heffingsreglement voorziet dat houders van het zakelijk recht zelf schrappingen en vrijstellingen dienen aan te vragen. Dit is logisch wanneer de stad niet zelf over de nodige gegevens beschikt. Dit blijft dan ook de werkwijze in de meerderheid van de dossiers. Uit hoofde van goed bestuur en klantvriendelijkheid wordt echter de mogelijkheid ingeschreven dat schrappingen en vrijstellingen ook ambtshalve kunnen gebeuren. Uiteraard kan dit echter voor zover de stad zelf reeds over afdoende bewijsstukken beschikt. Om deze reden werden artikels 18 § 5/1 en 21 § 4/1 ingeschreven.
- Tot op heden was in artikels 23 en artikels 24 een verbod ingeschreven om het pand tijdens de looptijd van de vrijstelling te verkopen. Opzet was om misbruik te vermijden. In de praktijk

is een verkoop tijdens de looptijd van een vrijstelling niet per se een slechte zaak, en kan een verkoop tot een oplossing bijdragen. In de praktijk vormde deze formulering een knelpunt wanneer een woning werd gerenoveerd en – hetzij CASCO, hetzij volledig instapklaar – met het oog op bewoning wordt overgedragen. Hoewel de oorzaak van de leegstand ten gronde is aangepakt, zou de overdrager toch dreigen belast te worden, aangezien de leegstand op het moment van de overdracht nog niet beëindigd is. Om deze reden wordt art. 23 § 2 en art. 24 § 10 geschrapt uit het reglement.

- Artikel 24 voorziet in een vrijstelling wegens renovatie. Momenteel wordt de vrijstelling verleend in 3 schijven van telkens 1 jaar.
Het onderscheid tussen de eerste en de tweede schijf blijft relevant. Die maakt dat er immers niet onvoorwaardelijk 3 jaar wordt vrijgesteld. Om een tweede schijf te kunnen krijgen dienen de werken gestart te zijn.
Het onderscheid tussen een tweede en derde schijf lijkt minder relevant. In principe kan een derde schijf pas verleend worden als de werken op schema zitten. In de praktijk is dit moeilijk na te gaan, aangezien de timing van lopende werkzaamheden vaak nog wijzigt. Dit leidde er toe dat een derde schijf in principe nog nooit werd geweigerd, tenzij de werken stopgezet zijn.
Om de dossierlast voor de verbouwer te beperken, en vanuit het oogpunt van efficiëntie worden de tweede en derde schijf gebundeld. De totale looptijd van de vrijstelling blijft maximaal 3 jaar, met name een eerste schijf van één en een tweede schijf van twee jaar. Enkel indien de werken enkel betrekking hebben op sloop, wordt de tweede schijf beperkt tot één jaar.
Gelet op de genoemde vereenvoudiging wordt ook de definitie van het begrip renovatienota, art. 2, 18° aangepast.
- Artikel 27 verwees als grond voor een vrijstelling nog naar een restauratiepremie dossier. Deze premie bestaat niet meer, en werd vervangen door een onderzoeks- en erfgoedpremie. De gebruikte terminologie wordt geactualiseerd.
- Artikel 30 voorziet in een vrijstelling voor de leegstand van woningen gelegen boven gebouwen waarvan de gevelbreedte beperkt is. In de praktijk betekent dit dat woningen boven winkels in panden smaller dan 6 meter en zonder aparte toegang werden vrijgesteld, op voorwaarde dat het gelijkvloers in gebruik was. In de praktijk bleek deze laatste voorwaarde niet altijd een meerwaarde. Ook in een volledig leegstaand pand is het omwille van de smalle gevelbreedte niet altijd evident om de woning in gebruik te nemen los van de winkel. Het is immers niet altijd haalbaar om een aparte toegang te voorzien gelet op de gevelbreedte. Bijkomend werd voor een tijdelijke invulling van het gelijkvloers via art. 31 een vrijstelling voorzien voor tijdelijke terbeschikkingstellingen. Deze vrijstelling en terbeschikkingstellingen hebben echter enkel betrekking op het gelijkvloers, niet op bovengelegen woningen.
Om deze reden wordt de vrijstelling in art. 30 gerationaliseerd en de voorwaarde dat het gelijkvloers in gebruik dient te zijn geschrapt als voorwaarde.
- Er wordt een nieuwe vrijstelling ingeschreven middels art. 31 bis voor leegstaande panden waarvoor een ontvankelijk schrappingsverzoek gebeurde, maar waarvoor het onderzoek nog lopende is. Om van een beëindiging van leegstand te kunnen spreken dient er immers sprake te zijn van 6 maanden onafgebroken gebruik overeenkomstig de functie. Door het invoeren van deze vrijstelling wordt vermeden dat panden belast worden waarbij de inventarisatiedatum valt voordat deze 6 maanden verstreken zijn. De vrijstelling geldt enkel voor leegstaande panden, aangezien er voor schrappingen uit de inventaris ongeschikt-onbewoonbaar-onveilig en verwaarlozing geen sprake is van dergelijke periode. Bij deze inventarissen gebeurt de schrapping onmiddellijk, nadat is vastgesteld dat de gebreken opgelost zijn.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Budgetcodes 7374000/AFI/0020 en 7375/AFI/0020.

Besluit

Artikel 1

Belastbaar voorwerp of belastbaar feit.

Met ingang van 1 januari 2017 en voor een periode eindigend op 31 december 2019 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op een van de gemeentelijke inventarissen of in het leegstandsregister zoals bedoeld in art. 4. Dit belastingsreglement wordt bekend gemaakt conform artikel 186 en 187 van het gemeentedecreet.

Artikel 2

Definities.

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het college wordt belast met het beheer van de inventarissen en het leegstandsregister bedoeld in art. 4.
2. opgeheven
3. beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeningswijzen, hetzij een aangetekend schrijven, hetzij een afgifte tegen ontvangstbewijs.
4. college: college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout.
5. decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
6. gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 22 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.
7. inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
8. kamer: woning waarvan één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
9. leegstaand gebouw: een leegstand gebouw zoals gedefinieerd in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid : 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 zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.
10. leegstaande woning: een leegstaande woning zoals gedefinieerd in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.
11. leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

12. onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat die niet winddicht is binnen de drie jaar na de aanvang van de werken, waardoor de stedenbouwkundige vergunning van is komen te vervallen, overeenkomstig titel 4 hoofdstuk 6 afdeling 1 art. 4.6.2. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.
13. onbewoonbaar verklaarde woning: een woning die op grond van veiligheids- en / of gezondheidsaspecten niet meer mag bewoond worden en die door de bevoegde instantie als dusdanig onbewoonbaar werd verklaard conform artikels 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet of het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen en het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van 22 december 1995 en latere wijzigingen.
14. ongeschikt verklaarde woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen en het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van 22 december 1995 en latere wijzigingen, en die door de bevoegde instantie als dusdanig ongeschikt werd verklaard.
15. onveilige woning en / of gebouw: woning en/of gebouw waarvoor conform artikels 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet door de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid saneringswerken of – maatregelen werden opgelegd of een woonverbod of een bevel tot slooping is uitgesproken.
16. ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...
17. renovatie: het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van een woning of gebouw, met inbegrip van sloop- of herbestedingswerkzaamheden. Werken die enkel betrekking hebben op het onderhoud van de woning of gebouw worden niet als renovatie beschouwd. Onder onderhoud verstaat men werkzaamheden die noodzakelijk periodiek uitgevoerd moeten worden om de constructie te beschermen tegen vroegtijdige veroudering en abnormale schade (zoals o.m. het ontmossen van daken, reinigen en schilderen of impregneren van elementen, uitvoeren van beperkte herstellingen, ...)
18. renovatienota: een nota die bestaat uit 1) een gedetailleerd overzicht van welke niet stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd 2) fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en 3) indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.
19. ruïne of restant van een woning en/of gebouw: gebouw of een woning waarvan niet alle gebouwelementen nog aanwezig zijn. Een ruïne of restant van een woning of gebouw wordt beschouwd als een verwaarloosde woning en/of gebouw.
20. tweede verblijfplaats: een woning die voor diegene die er kan verblijven voor deze woning niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters of het wachtregister en waarvoor deze persoon ook nog geen aanvraag tot inschrijving heeft ingediend ongeacht of het gaat om studentenhuizen, (studenten)kamers, landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets, met chalets gelijkgestelde caravans, en alle andere vaste woningen, maar die op elk ogenblik door hem voor bewoning kan worden gebruikt én waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van het geldende belastingsreglement tweede verblijven zoals goedgekeurd door de gemeenteraad. Als tweede verblijfplaats wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de woonfunctie.
21. verwaarloosde woning en/of gebouw: een woning en/of het gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een verslag op basis van punten, waarbij ieder teken van verval een bepaald aantal punten oplevert. Het verslag en het aantal punten wordt in bijlage bijgevoegd.

22. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers.

Artikel 3

Belastingplichtige.

§1 Als belastingplichtige (van de eerste belasting) wordt beschouwd de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op het ogenblik van het verstrijken van de eerste periode van 12 maanden na de opname in één van de in art. 4 bedoelde inventarissen of leegstandsregister:

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

§2 Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit de in art. 4 bedoelde inventarissen of het leegstandsregister, wordt de houder van een van de in vorige § vermelde zakelijke rechten, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, als belastingplichtige beschouwd.

§3 Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling het verschuldigde bedrag naar rato van hun deel in de onverdeeldheid.

§4 Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van het gebouw, de woning en/of het perceel in de inventaris of leegstandsregister. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

§5 Degene die het zakelijk recht overdraagt is tevens verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan de administratie een kopie van de notariële akte over te maken. 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.

Artikel 4

Inventarissen.

§1 De administratie maakt een leegstandsregister op, samengesteld uit een inventaris leegstaande woningen en een inventaris leegstaande gebouwen.

De administratie maakt een inventaris 'ongeschikt – onbewoonbaar - onveilig' op. De inventaris kan uit meerdere lijsten bestaan.

De administratie maakt een inventaris 'verwaarlozing' op. De inventaris kan uit meerdere lijsten bestaan.

§2 De administratie is bevoegd om de leegstand van een woning en / of gebouw op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen, overeenkomstig de bepalingen in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister. De administratie is bevoegd om de verwaarlozing van een woning en / of gebouw op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen.

§3 Onverminderd de toepassing van art. 89bis van het wetboek van strafvordering en overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, hebben de genoemde personeelsleden toegang tot de gebouwen en/of woningen om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten wanneer het vermoeden bestaat dat een gebouw en/of woning verwaarloosd is of leegstaat.

INVENTARISATIE GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS ONGESCHIKT, ONBEWOONBAAR OF ONVEILIG.

Artikel 5

De inventaris.

§1 De administratie maakt een inventaris 'ongeschikt en /of onbewoonbaar – onveilig' met afzonderlijke lijsten van:

- ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen;
- onveilige gebouwen en / of woningen.

§2 Een gebouw of woning kan slechts op één lijst van de inventaris 'ongeschikt en /of onbewoonbaar – onveilig' worden opgenomen.

Artikel 6

Opname op de inventaris.

§1 De inventarisatie van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning gebeurt op datum van het respectieve besluit van de burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister.

§2 De inventarisatie van onveilige gebouwen en/of woningen gebeurt op datum van het respectieve besluit van de burgemeester.

§3 De administratie geeft de houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 3, bij beveiligde zending kennis van opname op één van de lijsten.

Artikel 7

Betwistingen inzake vaststelling.

De opname op de inventaris 'ongeschikt en /of onbewoonbaar – onveilig', kan niet in het kader van dit reglement inhoudelijk betwist worden, behoudens een fiscaal beroep bedoeld in artikel 32. De inhoudelijke betwisting is niet mogelijk aangezien de beroepsprocedure tegen een ongeschikt- en / of onbewoonbaar- of onveiligverklaring wordt behandeld door de bevoegde Vlaamse minister of door de bevoegde rechtbank.

Artikel 8

Schrapping.

§1 De ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen worden geschrapt uit de inventaris 'ongeschikt en /of onbewoonbaar – onveilig' op de datum van het conformiteitsattest, waarmee het besluit van de Burgemeester tot onbewoonbaar- en/of ongeschiktverklaring wordt opgeheven.

§2 De gebouwen en/of woningen waarvoor de Burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een besluit tot woonverbod heeft uitgevaardigd, worden geschrapt uit de inventaris 'ongeschikt en /of onbewoonbaar – onveilig' op de datum van het Besluit van de Burgemeester tot opheffing van het woonverbod.

§3 De gebouwen en/of woningen waarvoor de Burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een bevel tot sloping heeft uitgevaardigd, worden geschrapt uit de inventaris zodra de sloping voltooid en het terrein volledig van puin of krotwoning geruimd is.

§4 De gebouwen en/of woningen waarvoor de Burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid, saneringswerken of –maatregelen heeft opgelegd, worden geschrapt uit de inventaris zodra het verslag ter controle bevestigt dat de opgelegde werken uitgevoerd zijn.

INVENTARISATIE GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS VERWAARLOOSD.

Artikel 9

De inventaris.

§1 De administratie maakt een inventaris 'verwaarlozing' op met afzonderlijke lijsten van:

- verwaarloosde woningen en / of gebouwen;
- ruïnes of restanten;
- onafgewerkte woningen en / of gebouwen.

§2 Een gebouw of woning kan slechts op één lijst van de inventaris 'verwaarlozing' lijsten tegelijkertijd worden opgenomen.

Artikel 10

Vaststelling.

§1 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de verwaarlozing van een gebouw en/of woning op te sporen en vast te stellen in een administratieve akte, aan de hand van het verslag 'verwaarlozing' bijgevoegd als bijlage 1.

§2 Een ruïne of restant wordt beschouwd als de zwaarste staat van verwaarlozing. De vaststelling gebeurt aan de hand van het verslag 'verwaarlozing' bijgevoegd als bijlage 1.

§3 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de onafgewerktheid van een gebouw en/of woning op te sporen, en vast te stellen in een administratieve akte aan de hand van het verslag 'onafgewerktheid' bijgevoegd als bijlage 2.

§4 De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt bij beveiligde zending in kennis gesteld van de administratieve akte.

Artikel 11

Betwistingen inzake vaststelling.

§1 De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 3, kan de administratieve akte van verwaarlozing of onafgewerktheid binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening, betwisten en binnen dezelfde termijn en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat het gebouw en /of woning niet verwaarloosd of onafgewerkt is of herstellingen uitvoeren.

§ 2 De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 3, die de administratieve akte wenst te betwisten dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Het beroepschrift, dat ingediend wordt met een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs, dient gedagtekend te zijn en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte van verwaarlozing en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van artikel 10 van het reglement.

§3 Het college doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

Artikel 12

Opname op de inventaris.

Indien de beslissing tot opname in de inventaris 'verwaarlozing' niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, worden de verwaarloosde en / of onafgewerkte gebouwen en/of woningen opgenomen op de inventaris 'verwaarlozing' op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing of onafgewerktheid.

Artikel 13

Schrapping.

§1 De verwaarloosde woningen en / of gebouwen of ruïnes of restanten worden geschrapt uit de 'inventaris verwaarlozing' op datum van de vaststelling door de administratie dat de woningen en / of gebouwen volgens de criteria van het technisch verslag niet meer als verwaarloosd of niet meer als ruïne of restant kunnen worden beschouwd.

§2 De onafgewerkte woningen en / of gebouwen worden geschrapt uit de inventaris 'verwaarlozing' op datum van de vaststelling door de administratie dat de woningen / en of gebouwen wind- en waterdicht zijn.

§3 Het controleonderzoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de belastingsplichtige aan de administratie, op de wijze, vermeld in art. 11 § 2 van het reglement.

§ 4 De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§ 5 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag van deze na de betekening van het schrijven, vermeld in art. 13 § 4 van het reglement kan een zakelijk gerechtigde, bedoeld in art. 3, bij het college beroep aantekenen tegen de beslissing tot de weigering van schrapping. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

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

BELASTING OP WONINGEN EN GEBOUWEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS LEEGSTAAND.

Artikel 14

De inventaris.

§ 1 De administratie maakt een leegstandsregister op, samengesteld uit een inventaris leegstaande woningen en een inventaris leegstaande gebouwen.

§ 2 Een woning of gebouw die reeds is geïnventariseerd op de inventaris 'ongeschikt – onbewoonbaar - onveilig' wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 15

Vaststelling.

§1 Het vermoeden van leegstand van de geheel leegstaande woningen, de geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen alsook de geheel leegstaande woningen in gebouwen kan mede gebeuren op basis van een of meerdere van onderstaande indicaties:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijfplaats;
- het aanbieden als "te huur" of "te koop";
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor een verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand. Het minimumwaterverbruik waaronder mag verondersteld dat de woning leegstaat, wordt vastgesteld op 5 m³ per jaar. Een woning wordt verondersteld leeg te staan als de elektriciteitsmeter is verzegeld of het jaarlijks elektriciteitsgebruik kleiner was dan 100kwh.
- het vermoeden van het gebruik van een woonruimte als domiciliewoning;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of onproductiviteit,
- getuigenissen;
- het ontbreken van een vestigings- /ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor ondernemingen;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen;
- andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld zoals opgesomd in het technisch verslag bijgevoegd in bijlage 3.

§2 Een andere gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt zowel het effectief gebruik als hoofdverblijfplaats als het effectief gebruik als tweede verblijfplaats.

§3 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en vast te stellen in een administratieve akte aan de hand van het verslag bijgevoegd in bijlage 3.

§4 De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van deze administratieve akte.

Artikel 16

Betwistingen inzake vaststelling.

§1 De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 3, kan de administratieve akte van leegstand binnen 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de administratieve akte van leegstand, betwisten en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw en/of de woning effectief gebruikt wordt.

§2 De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 3, die de inventarisatie wenst te betwisten dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Het beroepschrift, dat ingediend wordt met een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs, moet gedagtekend te zijn en bevat minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van artikel 15 van dit reglement.

§3 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 4 Het college doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

Artikel 17

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 de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

Artikel 18

Schrapping.

§1 Een woning wordt geschrapt uit het leegstandsregister als ze meer dan 6 maanden ononderbroken wordt aangewend in overeenstemming met de functie, overeenkomstig de bepalingen in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

§2 Een gebouw wordt geschrapt uit het leegstandsregister indien meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig de functie, overeenkomstig de bepalingen in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

§3 Een woning en/of gebouw, waarvoor een bestemmingswijziging werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag ter controle van de bestemmingswijziging, dat de wijziging bevestigt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de nieuwe functie. De bestemmingswijziging moet door de belastingsplichtige gemeld worden aan de administratie en gestaafd worden met een kopie van de stedenbouwkundige vergunning tot bestemmingswijziging.

§3/1 Een woning en/of gebouw, waarvoor een sloop werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag dat bevestigt dat de sloop voltooid is en het terrein volledig van puin geruimd is. De sloop moet door de belastingsplichtige gemeld worden aan de administratie en gestaafd worden met een kopie van de stedenbouwkundige vergunning tot sloop.

§3/2 Een woning of gebouw, waarin een wijziging van het aantal woonegelegenheden werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag dat de voltooiing van de werkzaamheden en de wijziging van het aantal woonegelegenheden bevestigt. Indien de op deze wijze gerealiseerde woonegelegenheden op datum van schrapping niet in overeenstemming met de functie worden gebruikt, worden de

woongelegenheden op datum van schrapping opnieuw opgenomen in het leegstandsregister, op de wijze, vermeld in art. 15 § 4 van het reglement.

§4 Het controleonderzoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de belastingsplichtige aan de administratie, op de wijze, vermeld in art. 16 § 2 van het reglement.

De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 5 De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. In het geval van een verzoek tot schrapping op basis van art. 18§ 1 en art. 18§2 gebeurt dit onderzoek binnen een termijn van orde van twee maanden na het verstrijken van de periode van 6 maanden bedoeld in art. 18 § 1 en art. 18§2. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§5/1 Onverminderd § 1 tot en met 3, kan de administratie overgaan tot ambtshalve schrapping, maar enkel voor zover de administratie in bezit van afdoende bewijskrachtige gegevens. De administratie brengt de houder van het zakelijk recht op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§ 6 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag van deze na de betekening van het schrijven, vermeld in art. 18 § 5 en art. 18 §5/1 van het reglement kan een zakelijk gerechtigde, bedoeld in art. 3, bij het college beroep aantekenen tegen de beslissing tot de weigering van schrapping. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

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

SAMEN VOORKOMEN INVENTARISSEN.

Artikel 19

Samen voorkomen inventarissen.

§ 1 Een gebouw of woning dat voorkomt op de inventaris 'verwaarlozing' kan eveneens geïnventariseerd worden op de inventaris 'ongeschikt en /of onbewoonbaar – onveilig' en opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

§2 Woningen of gebouwen die voorkomen op de inventaris 'ongeschikt en /of onbewoonbaar – onveilig', kunnen niet worden opgenomen in het leegstandsregister.

BEREKENING VAN DE HEFFING.

Artikel 20

Tarief van de heffing.

§1 Het bedrag van de basisbelasting wordt vastgesteld op 1250 euro per belastbaar gebouw en/of woning.

§2 Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

Het bedrag basisbelasting vermeld onder § 1 vermenigvuldigd met $(x + 1)$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris of het leegstandsregister.

X mag niet meer bedragen dan 4.

§3 Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende inventarissen en / of het leegstandsregister zoals bedoeld in art. 4, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een inventarislijst.

VRIJSTELLINGEN.

Artikel 21

Aanvraag vrijstelling.

§1 Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden door middel van een daartoe bestemd aanvraagformulier.

§2 Bij opname in de inventaris moet de aanvraag voor vrijstelling van de heffing worden ingediend via beveiligde zending voor het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum.

§3 De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 21bis tot en met artikel 31bis dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§ 4 De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot het toekennen van een vrijstelling binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van de aanvraag tot vrijstelling. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4/1 Onverminderd § 1 tot en met 3, kan de administratie vrijstellingen ambtshalve verlenen, maar enkel voor zover de administratie in bezit van afdoende bewijskrachtige gegevens. De administratie brengt de houder van het zakelijk recht op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§ 5 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag van deze na de betekening van het schrijven, vermeld in art. 21 § 4 en art. 21§ 4/1 van het reglement kan een zakelijk gerechtigde, bedoeld in art. 3, bij het college beroep aantekenen tegen de beslissing tot de weigering van vrijstelling. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

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

Artikel 21bis

vrijstelling voor houder zakelijk recht met beperkte handelingsbekwaamheid.

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting indien de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode die duurt tot 2 jaar na het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelsbekwaamheid.

De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar.

Artikel 22

Vrijstelling voor woningen waarbij de woning het enige bezit is.

§1 De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting indien hij houder van het zakelijk recht is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Deze vrijstelling geldt op voorwaarde dat dit enige eigendom ook door de houder van het zakelijk recht zelf effectief wordt bewoond als hoofdverblijfplaats.

Deze vrijstelling kan verleend worden voor woningen die opgenomen zijn op de 'inventaris verwaarlozing', maar niet voor woningen opgenomen in het 'leegstandsregister'. Indien de woning is opgenomen op de inventaris 'ongeschikt-onbewoonbaar-onveilig' kan de vrijstelling bekomen worden voor woningen die ongeschikt werden verklaard, maar niet voor woningen waarin een ontruiming van de woning is opgelegd via een besluit tot 'ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring' of 'onbewoonbaarverklaring'.

§2. De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting indien de houder van het zakelijk recht laatste bewoner is van een woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte en waarvan de woning de enige woning in zijn bezit is, in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een instelling.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 3 jaar vanaf de datum van de opname in de erkende ouderenvoorziening of instelling. Deze vrijstelling wordt enkel verleend voor de opname op het leegstandsregister en niet voor de opname op de inventaris 'ongeschikt-onbewoonbaar-onveilig' of 'verwaarlozing'.

Artikel 23

Vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht.

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, die minder dan twee jaar houder is van het zakelijk recht van de woning en /of het gebouw wordt vrijgesteld van belasting gedurende een periode van 2 jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- a) vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap;
- b) bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

Artikel 24

Vrijstelling voor renovatie.

§1 Er wordt in een periode van 10 jaar aan de houder van het zakelijk recht éénmaal een vrijstelling van maximaal 3 jaar gegeven voor de renovatie van de woning en / of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt.

Wat betreft ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, onveilige, onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen of woningen kan de vrijstelling voor renovatie maar worden verleend voor zover de renovatie ook effectief gericht is op het volledig wegwerken van de vastgestelde gebreken.

§ 2 De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel:

- a) indien het gaat om werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is een goedgekeurde niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie.
- b) Indien het gaat om niet-vergunningsplichtige werken aan de hand van een renovatienota zoals bedoeld in art. 2 lid 18 van dit reglement.

Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt.

§3 De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in twee schijven van respectievelijk één en maximaal twee jaar.

§4 De eerste schijf van één jaar gaat in op datum van ontvangst van ofwel de stedenbouwkundige vergunning of de schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, ofwel de volledige renovatienota. In het geval dat de eerste schijf wordt verleend op basis van een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, wordt de vrijstelling ongedaan gemaakt als de stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt of de aanvrager zelf de aanvraagprocedure stopzet.

§5 De aanvraag van de tweede schijf van twee jaar moet gebeuren via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan de administratie. In deze gemotiveerde vraag wordt onder andere een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen. Deze stand van zaken wordt onder andere aangetoond aan de hand van foto's.

§5/1 Indien de renovatiewerken waarvoor de vrijstelling wordt verleend enkel betrekking hebben op sloopwerkzaamheden, wordt de tweede schijf beperkt tot één jaar.

§6 De aanvraag van de tweede schijf moet ingediend worden voor de eerste schijf verstrijkt. Om voor de tweede schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken gestart zijn. De toekenning van de tweede schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken nog niet zijn gestart, dan wordt de tweede schijf geweigerd.

§7 Opgeheven.

§8 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 gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede schijf automatisch geweigerd.

§9 Woningen of gebouwen die zowel op de inventaris 'verwaarlozing' als in het leegstandsregister voorkomen en die dankzij een renovatie geschrapt worden van de inventaris 'verwaarlozing', maar nog wel leegstaan, krijgen een extra vrijstelling van één jaar voor het wegwerken van de leegstand.

Artikel 24bis

Vrijstelling voor woningen of gebouwen die voorwerp uitmaken van een brownfieldconvenant.

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting indien de woning of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een Brownfieldconvenant, definitief gesloten overeenkomstig hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten. Deze vrijstelling geldt tot aan de beëindiging van het Brownfieldconvenant, overeenkomstig art. 10, § 3 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten.

De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar.

Artikel 24ter

Vrijstelling voor woningen en gebouwen die voorwerp uitmaken van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject.

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting indien de woning of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject overeenkomstig titel III, hoofdstuk V van het decreet van 27 oktober 2006

betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Deze vrijstelling gaat in op de datum van de aanvraag van de vrijstelling tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM overeenkomstig art. 68 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar.

Artikel 25

Vrijstelling voor woningen waarvoor renovatiehuurcontract werd afgesloten met een sociaal verhuurkantoor.

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting indien voor de woning een renovatiehuurcontract werd afgesloten met een sociaal verhuurkantoor, gedurende een periode van twee jaar vanaf de datum van de het renovatiehuurcontract.

Artikel 26

Vrijstelling voor woningen en /of gebouwen binnen onteigeningsplan.

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting indien de gebouwen en/of woningen binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

Artikel 27

Vrijstelling voor woningen en /of gebouwen erkend als monument.

§ 1 De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting indien de gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling of waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.

§ 2. De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar. Deze beperking geldt niet in het geval dat de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.

Artikel 28

Vrijstelling voor woningen en / of gebouwen die getroffen worden door een ramp.

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting indien de gebouwen en/of woningen getroffen zijn door een ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingsplichtige, gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de ramp.

Artikel 29

Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen die onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure.

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting indien de gebouwen en/of woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid. Bij deze aanvraag moeten stukken zijn gevoegd op basis waarvan de stand van zaken van het strafrechtelijk onderzoek of de gerechtelijke procedure kan worden afgeleid, en waaruit blijkt dat het effectief gebruik van van het gebouw en/of woning onmogelijk is omwille van deze procedure.

Artikel 30

Vrijstelling voor de leegstand van een woning gelegen boven een gebouw waarvan de gevelbreedte beperkt is.

§1 De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting voor leegstand

van de woning indien deze woning gelegen is boven een gebouw, maar enkel voor zover aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- De woning is niet afsplitsbaar van het gebouw. Een woning is eerst afsplitsbaar ze indien na sloping van het gebouw kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;
- De gevelbreedte van het gebouw aan de straatkant minder dan 6 meter bedraagt. Indien meer gevels aan de straatkant palen dient elke gevel minder dan 6 meter te bedragen;
- De woning niet toegankelijk is via een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein of vanaf een aan het openbaar domein palende private toegangsweg of buitenruimte die toebehoort aan de houder van het zakelijk recht . Een afzonderlijke toegang is een toegang die leidt naar één of meer woningen boven hetzelfde gebouw, waarbij de woningen onafhankelijk van het gebouw op het gelijkvloers kunnen betreden worden via een afzonderlijke deur en vaste trap.

§2 Deze vrijstelling niet van toepassing indien, aan een of meerdere van de volgende voorwaarden is voldaan:

- indien een bestaande afzonderlijke toegang verwijderd werd zonder dat hiervoor de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen werden bekomen;
- Indien een afzonderlijke toegang kan gerealiseerd worden en hiervoor een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden langs een andere zijde dan de gevels aan de straatzijde, m.n. via een aan het openbaar domein palende private toegangsweg of buitenruimte die toebehoort aan de houder van het zakelijk recht;
- Indien een gemeenschappelijke toegang aanwezig is of voorzien kan worden via aanpalende woningen en / of gebouwen die toebehoren aan de houder van het zakelijk recht.

Artikel 31

Vrijstelling voor de leegstand van een gebouw gelegen in het kernwinkel- of het winkelgroengebied dat ter beschikking wordt gesteld in functie van het stimuleren van ondernemerschap.

§1.Om voor deze vrijstelling in aanmerking te komen moet het gebouw gelegen zijn in een van de straten van het kernwinkel- of winkelgroengebied in het centrum zoals goedgekeurd door de Gemeenteraad van de stad Turnhout in zitting van 30 december 2013.

§2. De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt voor vrijgesteld van belasting indien hij het gebouw ter beschikking stelt voor tijdelijke invulling, zoals pop-up stores en startende ondernemers. De vrijstelling wordt verleend op basis van voorlegging van de ondertekende overeenkomst tot ter beschikkingstelling aangegaan tussen de houder van het zakelijk recht en de vzw Centrummanagement. De vrijstelling gaat in op de datum van ondertekening van de overeenkomst. De vrijstelling wordt verleend voor de duurtijd van de overeenkomst, met een maximum van 2 jaar. Indien de overeenkomst vroegtijdig wordt stopgezet, wordt de vrijstelling eveneens beëindigd.

Artikel 31bis

Vrijstelling voor leegstaande gebouwen en woningen waarvoor een verzoek tot schrapping is ingediend.

Woningen en gebouwen waarvoor overeenkomstig de bepalingen in art. 18 § 4 een schriftelijk verzoek tot schrapping is ingediend, maar waarvoor de periode van 6 maanden zoals bedoeld in art. 18§ 1 en art. 18 § 2 nog niet is verstreken, worden tijdelijk vrijgesteld van belasting gedurende een periode van 6 maanden volgend op de ontvangst van het schriftelijk verzoek tot schrapping.

De vrijstelling wordt ongedaan gemaakt indien de schrapping geweigerd wordt.

INKOHIERING EN REGELING VAN GESCHILLEN.

Artikel 32

Wijze van inning.

De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

OVERGANGSMAATREGELEN.

Art 32 bis

Overgangsmatregelen.

§1 Woningen en / of gebouwen die werden geïnventariseerd als 'ongeschikt-onbewoonbaar-onveilig' en woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als verwaarloosd overeenkomstig de bepalingen van de verordening van belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of leegstaand zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21 december 2007, 17 december 2008, 16 december 2009, 15 december 2010, 21 december 2011, 24 juni 2013, 30 december 2013 en 15 december 2014 en die op 31 december 2016 nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen op de inventarissen met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum.

§2 Woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als 'leegstand' overeenkomstig de bepalingen van de verordening van belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of leegstaand zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21 december 2007, 17 december 2008, 16 december 2009, 15 december 2010, 21 december 2011, 24 juni 2013, 30 december 2013 en 15 december 2014 en die op 31 december 2016 nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen in het leegstandsregister met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum, overeenkomstig de bepalingen van boek 7 titel 3 hoofdstuk 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en het besluit houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister.

§3 Lopende vrijstellingen voor renovatie waarvoor op 31 december 2016 een tweede schijf van één jaar was verleend, op basis van de bepalingen van art. 24 §3 van de vordering van belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of leegstaand zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 15 december 2014, worden ambtshalve verlengd met één jaar, zodat de totale duur van de vrijstelling twee jaar bedraagt, te rekenen vanaf het ingaan van de tweede schijf.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

de stadssecretaris

de voorzitter

Filip Buijs

Luc Hermans