

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting: 25 november 2019

Plaats Gemeentehuis (Raadzaal)

Aanwezig: Ria Beeusaert-Pattyn, Burgemeester-voorzitter
Els Kindt, Jos Goethals, Ann Gunst, schepenen
Hans Delameilleure, Johan Vandebussche, Marc Dereere, Guido Vanwalleghem, Veroniek Vanrobays, Brand Perneel, Sofie Steurbaut, Delphy Denoo, Steven Kindt, Bart Verhaeghe, Kim Depoortere, Thijs Deklerck, Ria Ghesquiere, Lies Delameillieure, raadsleden
Kris Vandebussche, Adjunct Algemeen Directeur
Ivan Vandebussche, Algemeen Directeur

Afwezig:

Verontschuldigd: Steven Bogaert, schepen

Dit agendapunt maakt deel uit van de openbare zitting

Agendapunt: Goedkeuren leegstandsreglement en gemeentelijke heffing op de leegstand van gebouwen en woningen (2020-2025)

Aanleiding en voorgeschiedenis

Over het volledige werkingsgebied van de intergemeentelijke woondienst is er een aanpak inzake leegstaande woningen en gebouwen. De aanpak van leegstand bevat twee onderdelen :

- 1) Leegstandsregistratie
- 2) de gemeentelijke belasting op leegstand

In 2017 werd het leegstandsreglement over de 4 gemeenten geüniformiseerd, zowel wat betreft het luik registratie als het luik gemeentelijke belasting. De reglementen werden gebaseerd op de modelreglementen van de VVSG (i.s.m. Agentschap Binnenlands Bestuur)

Effect van het reglement :

In elke gemeente over het werkingsgebied wordt jaarlijks het leegstandsregister bijgewerkt. Er is sprake van een duidelijk activerend effect van het reglement. (cf. cijfers in de jaarverslagen Woondienst).

Voorstel van de Woondienst :

Slechts een beperkt, aantal technische wijzigingen aanbrengen in de huidige reglementen. O.a. Considerans aanpassen, leegstand na opsplitsing woning (nieuwe huisnummers). De Woondienst voorziet een verder automatiseren van het proces leegstand door de aankoop van gespecialiseerde software. (aankoop eind 2019, ingebruikname 2020). Uniformiteit inzake de reglementen over de gemeenten is hierbij belangrijk voor een vlotte implementatie.

Juridische grond

Artikel 170 §4 van de Grondwet.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode die de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna decreet grond- en pandenbeleid genoemd.

Het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 (of van 8 juli 2016) houdende subsidiëring van (intergemeentelijke) projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Het besluit van de gemeenteraad van 14 december 2015 om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS van Woondienst Regio Roeselare en de statuten goed te keuren.

Het besluit van de gemeenteraad van 20 februari 2017 houdende goedkeuring leegstandsreglement en gemeentelijke heffing op de leegstand van gebouwen en woningen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 16/11/2018 over het lokaal woonbeleid o.a. houdende subsidiëring van intergemeentelijk projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid.

De omzendbrief KW ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 februari 2019.

Motivering

De Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen ook optimaal benut wordt. Op basis van het decreet grond en pandenbeleid kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. Een gemeentelijk reglement moet aangenomen worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld. De strijd tegen de leegstaande woningen en/of gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een inventarislijst ook daadwerkelijk belast worden. De vrijstellingen van inventarisatie en/of heffing die in dit reglement zijn opgenomen sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

De financiële toestand van de gemeente.

Financiële gegevens

De tarieven blijven ongewijzigd.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

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

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:

1° Administratie: De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid, Woondienst Regio Roeselare, die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer van de gemeentelijke inventaris

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen

3° Beveiligde zending: Een van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a. een aangetekend schrijven;

b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

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

6° Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven

7° Leegstaand gebouw: Gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van zodra deze bepalingen in werking treden. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

8° Leegstaande woning: Woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

9° Leegstandsregister: Het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in art 2.2.6 van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid.

10° Leegstand bij nieuwbouw:

Een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie of na afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

11° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

12° Woning: een goed vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

13° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom,
- b) het recht van opstal of van erfpacht
- c) het vruchtgebruik.

Artikel 2 Leegstandsregister

§1 De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het register leegstand bestaat uit

twee afzonderlijke inventarissen:

een inventaris "leegstaande gebouwen";

een inventaris "leegstaande woningen".

Een woning die opgenomen is in de inventaris "ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen" wordt niet opgenomen in het register leegstand.£

§2 In elke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen :

1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of gebouw;

3° de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde(n)

4° het nummer en de datum van de administratieve akte;

5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3 Inventarisatie van leegstand

§1 Onverminderd de toepassing van 89bis van het Wetboek van Strafvordering heeft de administratie toegang tot de bedrijfsruimten, gebouwen, woningen en kamers om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten.

§2 De door het college van burgemeester en schepenen OF de door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeenteheffingen.

§3 Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als inventarisatiedatum.

§4 De vaststelling van leegstand wordt vastgesteld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

1° Administratieve vaststellingen:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning sinds meer dan één jaar;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf aan de gemeentelijke administratie;
- het verbruik van de nutsvoorzieningen is dermate laag dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- voor de woning/het gebouw werd vermindering van het kadastraal inkomen gevraagd op grond van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- voor de nieuwe, nog onbewoonde woning is de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning meer dan 7 jaar oud.

2° Onmogelijkheid om de woning te bewonen of het gebouw te gebruiken:

- de toegang is geblokkeerd;
- de toegang is verzegeld;
- raamopeningen zijn dichtgemaakt of gesupprimeerd;
- de winddichtheid van de woning /het gebouw is niet gewaarborgd;
- de waterdichtheid van de woning/het gebouw is niet gewaarborgd;
- er zijn grote structurele verbouwingen aan de gang;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen.

3° Uitwendige indicaties van leegstand:

- het langdurig aanbieden van de woning/het gebouw als 'te huur' of 'te koop';
- geblindeerde raamopeningen;
- neergelaten rolluiken;
- ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;

4° Inwendige indicaties van leegstand:

- de woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- de vloeroppervlakte van het gebouw is voor meer dan 50% niet in gebruik

5° Andere vaststellingen die ter plaatse vastgesteld kunnen worden.

Artikel 4 Kennisgeving van inventarisatie

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in de gemeentelijke inventaris. De kennisgeving bevat

- De administratieve akte die het beschrijvend verslag omvat.
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

Artikel 5 Beroep tegen inventarisatie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

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

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd. (en optioneel: . elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd)

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

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

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

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

Artikel 6 Schraping uit de gemeentelijke inventaris

§1 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden ononderbroken bewoond is of aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in art 1.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de woonfunctie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

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

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2 Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing 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.

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

§3. Een woning of een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een omgevingsvergunning voor de herindeling is goedgekeurd én de herindeling is voltooid. Als datum van voltooiing van de herindeling kan genomen worden:

- de datum van bewoning of de te huurstelling van één van de identiteiten.
- de datum van de verkoop of de te koopstelling van één van de identiteiten
- de datum waarop ter plaatse wordt vastgesteld dat de herindeling voltooid is.

De nieuw gecreëerde entiteiten worden 1 jaar na voltooiing van de herindeling elk afzonderlijk in het leegstandsregister opgenomen als ze blijven leeg staan.

Artikel 7 Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

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

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat 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, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 8 Belastingsplichtige

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

§ 2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuw zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Artikel 9 Tarief van de belasting

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

- €1500 voor een volledig gebouw of woonhuis
- €750 voor elk individuele kamer of studentenkamer
- €750 voor elk overige woongelegenheden

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

- 2250,00 euro voor een volledig gebouw of woonhuis
- 1250,00 euro voor individuele kamer of studentenkamer
- 1250,00 euro voor elk overige woongelegenheden

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

- 3000,00 euro voor een volledig gebouw of woonhuis
- 1750,00 euro voor individuele kamer of studentenkamer
- 1750,00 euro voor elk overige woongelegenheden

§ 2. 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, vanaf de datum van de 1ste verjaardag.

§ 3. De bedragen van de belasting worden bepaald met inachtnaam van de voor de berekening van de belasting relevante duur, zonder dat de duur van de al bekomen vrijstelling - wat betreft de bepaling van het bedrag van de belasting - opnieuw in rekening kan worden gebracht. Zodoende dient in het geval van eerdere vrijstelling en latere belasting het tarief verbonden aan de gehele leegstandstermijn te worden toegepast.

§ 4. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Dit geldt niet voor overdrachten aan :

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- b. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

Artikel 10 Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 10§3 en §4 dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. Een beroep tegen het weigeren van de aanvraag tot vrijstelling, kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure in artikel 5.

§ 3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Deze vrijstelling is beperkt tot 1 woning en blijkt uit een attest afgeleverd door de instelling. De vrijstelling is geldig gedurende drie opeenvolgende jaren, volgend op datum van opname in de erkende ouderenvoorziening of psychiatrische instelling.

2° de belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, kamer of andere woongelegenheden, bij uitsluiting van enige andere woning. Met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 belastingjaar.

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling is beperkt tot één woning en geldt voor max. drie

jaar volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing.

4° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingsjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan :

a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

b. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

5° de VMSW of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en het OCMW;

Wat betreft de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen:

- onbeperkte vrijstelling voor de woningen, waaraan een renovatie, herbouw of sloopdossier aan gekoppeld is (via een aanmelding bij de VMSW)

- een aanvullende vrijstelling van 1 jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft onverhuurbare woningen en woningen in een onbeheerde nalatenschap

- een aanvullende vrijstelling van 2 jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft nieuwgebouwde sociale koopwoningen

6° de natuurlijke -en rechtspersonen die zich in een geval van overmacht bevinden. Het College van Burgemeester en Schepenen beslist over elk individueel geval, na advies van de intergemeentelijke woondienst regio Roeselare of een bevoegd ambtenaar van de gemeente.

§4. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning :

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument; met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende één aanslagjaar.

4° krachtens decreet beschermd is als stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap; met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende één aanslagjaar.[LG1]

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op datum van de vernieling of beschadiging.

6° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure , met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na de ontzegeling.

7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen eerste bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor renovatiewerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en per pand slechts éénmaal kan worden aangevraagd.

8° gerenoveerd wordt blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat de woning, het gebouw of de andere woongegelegenheid bewoonbaar gemaakt wordt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van maximaal drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota. De renovatienota is niet cumuleerbaar met een vrijstelling op basis van een bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning (art.10§4 7°). De renovatienota kan slechts éénmalig per woning ingediend worden, pas na verkoop van de woning, kan de nieuw zakelijk gerechtigde wederom een renovatienota indienen. Een bevoegde ambtenaar van de gemeente of de intergemeentelijke woondienst regio Roeselare zijn gemachtigd de opvolging van de werken ter plaatse vast te stellen.

9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen.

Artikel 11 Inkohiering

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

Artikel 12 Betalingstermijn

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

Artikel 13 Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

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

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

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

Artikel 14

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis 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 15

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Artikel 16

Dit reglement treedt in voege op 1 januari 2020 en vervangt het vorige reglement.

In opdracht :
Algemeen Directeur,
(get.) Ivan Vandenbussche

Namens de gemeenteraad:

Burgemeester-voorzitter,
(get.) Ria Beusaert-Pattyn

Algemeen Directeur,
Ivan Vandenbussche

Voor eensluidend afschrift:
Burgemeester-voorzitter,
Ria Beusaert-Pattyn



