



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

Goedgekeurd

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Peter Segers, Voorzitter; de heer Paul Van Miert, burgemeester; de heer Francis Stijnen, schepen; de heer Jan Van Otten, schepen; de heer Luc Op de Beeck, schepen; mevrouw Astrid Wittebolle, schepen; de heer Marc Boogers, schepen; mevrouw Els Baeten, schepen; mevrouw Kelly Verheyen, schepen; de heer Eric Vos; de heer Luc Debondt; de heer Hannes Anaf; mevrouw Annemie Der Kinderen; de heer Reccino Van Lommel; de heer Guy Van Litsenborg; de heer Paul Moelans; de heer Wannes Starckx; de heer Peter Roes; de heer Eddy Grooten; mevrouw Dominique Peeters; de heer Bart Voordeckers; de heer Wout Schafraet; de heer Kevin Janssen; mevrouw Savannah van Dongen; de heer Achraf El Yakhloufi; de heer Stijn Adriaensens; de heer Ludwig Nietvelt; de heer Rudy Elst; de heer Kurt Persegael; de heer Jan van Steenberghe; de heer Dieter De Quick; de heer Jeff Dierckx; de heer Mario Geys; de heer Filip Buijs, algemeen directeur

Contactpersoon

Eric Pelckmans

Beknopte samenvatting

Het bestaande gemeentelijk heffingsreglement was goedgekeurd voor de dienstjaren 2017 tot en met 2019. In deze aanpassing wordt een uitgebreidere vrijstelling opgenomen voor sociale woningen opgenomen in een goedgekeurd renovatieplan.

De aanpassing werd opgenomen onder artikel 24quater.

Beschrijving

Aanleiding en context

Tot en met 2009 bestond er een Vlaamse heffing op leegstand, ongeschikt-onbewoonbaar 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.

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.

Tot en met 2016 bestond er een Vlaamse heffing op verwaarlozing, maar deze werd per 1 januari 2017 stopgezet. Op decretaal niveau worden sinds 1 januari 2017 voor verwaarlozing immers enkel nog de hoofdlijnen geregeld (nl. de definitie van verwaarlozing en de voorwaarden voor schrapping). De gemeente wordt ertoe gemachtigd een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij te houden en daar desgewenst een gemeentelijke heffing aan te koppelen.

De Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid blijft bestaan, tenzij de gemeente een eigen gemeentelijke heffing heeft op basis van de Vlaamse inventaris. Indien dit het geval is voorziet de Vlaamse codex fiscaliteit sinds 1 januari 2017 voortaan in de mogelijkheid dat de gewestelijke heffing niet wordt geheven. De gemeente dient in dit geval voor 31 maart van het aanslagjaar Vlaanderen op de hoogte te brengen en aan te tonen dat de gemeentelijke heffing voldoet aan de decretale voorwaarden waaronder de Vlaamse heffing wordt stopgezet.

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 art. 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.
- Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 40,41 en 177.
- 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.
- Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1

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. Ongeschikte- en onbewoonbare woningen zijn woningen waarvoor door de burgemeester hetzij een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in kader van de Vlaamse Wooncode of de Nieuwe Gemeentewet wordt genomen. Onveilige gevouwen zijn gebouwen waarvoor door de burgemeester een ander besluit in kader van de Nieuwe Gemeentewet ter vrijwaring van de openbare veiligheid en gezondheid wordt genomen.
- In het reglement wordt voor wat betreft ongeschikt- en onbewoonbaarheid gewerkt op basis van de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, zoals gedefinieerd in hoofdstuk VIII afdeling 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Voor de andere categorieën wordt gewerkt op basis van 3 gemeentelijke registers gekend als het 'register onveilige gebouwen', het 'leegstandsregister' zoals gedefinieerd in het decreet grond- en pandenbeleid en het 'register verwaarlozing' '. Een gebouw of woning dat voorkomt op het register 'verwaarlozing' kan eveneens voorkomen op de gewestelijke inventaris 'ongeschikt en/of onbewoonbaar', het register 'onveilige gebouwen' en het 'leegstandsregister' en omgekeerd.
- Woningen die voorkomen op de inventaris 'ongeschikt en/of onbewoonbaar' en gebouwen die voorkomen op het register 'onveilige gebouwen', kunnen niet worden opgenomen in het 'leegstandsregister'
- Een gebouw of woning dat op meerdere 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 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 en in overeenstemming is met het decretale kader op hoofdlijnen.
- Naast deze in de procedure ingeschreven bezwaren tegen de gewestelijke inventarisatie of gemeentelijke registratie, 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 of register 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 of het register staat. Het basisbedrag van de heffing, wordt vermenigvuldigd, met een maximum van vijf.
- Het heffingsbedrag wordt op een forfaitair bedrag bepaald. Het voorgestelde bedrag van de forfaitaire heffing bedraagt 1250 euro. Dit bedrag komt tegemoet aan de bepalingen van art.

2.5.1.0.1 van de Vlaamse codex fiscaliteit dat stelt dat de minimaanslag voor een woning minimaal 990 euro bedraagt.

- Het is de bedoeling om leegstand, ongeschikt- en onbewoonbaarheid 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 getrappt karakter.
- Daarnaast worden om billijkheidsredenen of om sociale redenen een aantal andere vrijstellingen voorzien.

Het bestaande gemeentelijk belastingreglement heeft een looptijd tot en met 2019. Op 25 juni 2018 besliste de gemeenteraad om het conformiteitsattest verplicht te stellen, zodat elke woning die verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld uiterlijk op 1 januari 2030 over een conformiteitsattest dient te beschikken. De gemeenteraad opteerde ervoor om het conformiteitsattest gefaseerd in te voeren. Het was een bewuste keuze om sociale woningen niet vrij te stellen van de verplichting om een conformiteitsattest te bekomen, zij het dat er werd voor geopteerd om voor de controles van sociale woningen een planning op maat op te maken, in overleg met de sociale huisvestingsmaatschappij en dit in het kader van het Lokaal Woonoverleg.

Het blijft eveneens een bewuste keuze om langdurige leegstand van sociale woningen te ontraden. De keuze om sociale woningen niet zonder meer vrij te stellen van een belasting op leegstand, verwaarlozing of ongeschikt-onbewoonbaar-onveilig blijft daarom nog steeds legitiem.

Het belastingreglement gaat er echter evenzeer vanuit dat vrijstellingen voorzien worden voor houders van het zakelijk recht die actief meewerken aan een oplossing voor langdurige leegstand, door bijvoorbeeld te voorzien in een vrijstelling wegens renovatiewerken. Voor de meeste panden volstaat deze vrijstelling, al dan niet in combinatie met andere vrijstellingen, om een tijdige en kwaliteitsvolle oplossing te bieden. In een aantal gevallen, vooral wanneer er sprake is van een complexer regelgevend kader, voorziet het reglement nu reeds in bijkomende vrijstellingsmogelijkheden zoals bijvoorbeeld in het geval van monumenten in een renovatietraject. In deze omstandigheden wordt telkens gekozen voor een bijkomende vrijstelling die nog steeds beperkt is in de tijd én pas verleend wordt mits voorleggen van voldoende bewijsstukken.

De uitdagingen om grote delen van het bestaande sociaal huurpatrimonium verder te renoveren zijn complex omwille van de schaal (vaak hele wijken of delen ervan) en het regelgevend kader (i.c. traject om financiering te bekomen, de verplichting tot tijdelijke of definitieve herhuisvesting). Dit betekent voor de renovatie van sociale woonprojecten vaak niet alleen een langere doorlooptijd voor de start van de renovatie, maar in sommige gevallen ook langere leegstand om toekomstige herhuisvesting op te vangen. Deze uitdagingen gelden niet in deze mate voor projecten van particulieren of private ontwikkelaars.

Bovendien heeft de stad ook een formele regierol in sociale woonprojecten op basis van het procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017, en ontbreekt deze rol in private projecten. Dit maakt dat de sociale huisvestingsmaatschappij de verplichting heeft om elke grootschalige renovatie vooraf aan een beleidstoets om na te gaan of het renovatieproject past in het gemeentelijk Woonbeleid als voorwaarde voor verdere financiering. Gelet op deze verplichting, en gelet op de renovatieplanning i.k.v. het verplicht conformiteitsattest die in overleg met de stad op het Lokaal Woonoverleg wordt opgemaakt, geeft dit de stad vele bijkomende mogelijkheden om te sturen om langdurige leegstand te bestrijden. Een dergelijke ingrijpende regierol is niet aanwezig in private projecten.

Tenslotte is de sociale huisvestingsmaatschappij ook een partner in de beleidsdoelstelling om kwaliteitsvolle en betaalbare sociale woningen te verhuren. Deze maatschappelijke opdracht is niet per se in private projecten aanwezig.

Gelet op dit partnerschap, de grootschaligheid en complexiteit en de regierol van de stad, wordt er voor sociale woningen een bijkomende vrijstelling te voorzien, op voorwaarde dat ze zijn opgenomen op een renovatieplanning. De gefaseerde planning die dient opgemaakt te worden in het kader van het verplicht

conformiteitsattest kan, na bekrachtiging door het college, hiervoor dienen. Ook in dit geval wordt de vrijstelling echter beperkt in de tijd, tot maximaal vijf jaar zoals dat ook voor andere vrijstellingen het geval is. Combineren met andere vrijstellingen blijft mogelijk, net zoals dit voor iedereen kan. Om deze reden wordt een bijkomende vrijstelling ingeschreven (art. 24quater), en worden twee bijkomende definities toegevoegd aan art. 2 (respectievelijk lid 18bis en lid 19bis).

Financiële en beleidsinformatie

Geen visum noodzakelijk

Motivering

Geen visum noodzakelijk voor inkomsten.

Financiële informatie

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

Besluit

Artikel 1

Belastbaar voorwerp of belastbaar feit.

Met ingang van 1 januari 2019 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 registers of in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen zoals bedoeld in art. 4.

Artikel 2

Definities.

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het college wordt belast met de uitvoering van dit reglement.
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 punt 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 een inventaris of register wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of het register is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
7 bis: inventarisbeheerder: de gewestelijke entiteit die, overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk VIII afdeling 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de in art. 4 bedoelde inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.
8. kamer: een kamer zoals gedefinieerd in art. 2 § 1, 10^o bis van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.
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 ervan 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 onbewoonbaar werd verklaard op basis van artikels 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet of het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen en die geïnventariseerd werd zoals bepaald in het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
14. ongeschikt verklaarde woning: een woning die ongeschikt werd verklaard op basis van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen en die geïnventariseerd werd zoals bepaald in het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
15. onveilig gebouw: 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 sloping 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, ...
16 bis: register verwaarlozing: register van verwaarloosde gebouwen en woningen, zoals gedefinieerd in hoofdstuk 8 afdeling 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
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.
18.bis. renovatieplan sociale woningen: renovatieplan van sociale huurwoningen met het oog op het bekomen van een conformiteitsattest, opgemaakt in overleg met de sociale huisvestingsmaatschappij in het kader van het Lokaal Woonoverleg en bekrachtigd door het college, zoals bedoeld in art. 2 van het besluit van de Gemeenteraad van Turnhout van 25 juni 2018 tot invoering van een verplicht conformiteitsattest (bekrachtigd bij MB van 28 september 2018) en latere wijzigingen.
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.
19.bis. sociale huurwoning: sociale huurwoning: woning die bestemd is om verhuurd te worden als sociale huurwoning zoals gedefinieerd in art 2, 22° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
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 zoals gedefinieerd in art. 25§2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. 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: een woning zoals gedefinieerd gedefinieerd in art. 2 § 1, 31° van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.

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 registers of inventaris ongeschikt en onbewoonbare woningen:

- 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 registers of inventaris ongeschikt en onbewoonbare woningen, 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 van 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 een van de in art.4 bedoelde registers. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

§4/1 De verplichting vermeld in §4 ontslaat de instrumenterend ambtenaar die belast is met de overdracht niet van de verplichting de verkrijger van het zakelijk recht op de hoogte te brengen van de opname van een woning in de inventaris ongeschikt en onbewoonbare woningen, op de wijze bedoeld in art. 29, hoofdstuk VIII afdeling 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

§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.

§5/1 De verplichting vermeld in §5 ontslaat de overdrager van het zakelijk recht niet van de verplichting de inventarisbeheerder en de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie (dit is de Vlaamse

Belastingdienst) uiterlijk 7 dagen na de overdracht in kennis te stellen van de overdracht van een woning opgenomen in de inventaris ongeschikt en onbewoonbare woningen, op de wijze bedoeld in art. 29, hoofdstuk VIII afdeling 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Artikel 4

Inventaris en registers.

§1 De inventarisbeheerder maakt een inventaris 'ongeschikte en onbewoonbare -woningen' op, zoals bepaald in artikel 26 §1 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De administratie maakt een register onveilige gebouwen op.

De administratie maakt een register verwaarlozing op. Het register kan uit meerdere lijsten bestaan.

De administratie maakt een leegstandsregister op. Het register 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 EN REGISTRATIE GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS ONGESCHIKT, ONBEWOONBAAR OF ONVEILIG.

Artikel 5

Opname op de inventaris ongeschikte- en onbewoonbare woningen.

De opname op de inventaris 'ongeschikte en onbewoonbare woningen' gebeurt door de inventarisbeheerder overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk VIII afdeling 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Artikel 6

Opname in het register onveilige gebouwen.

§1 De administratie maakt een register onveilige gebouwen op.

§2 De registratie van onveilige gebouwen 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 in het register onveilige gebouwen.

Artikel 7

Betwistingen inzake vaststelling.

De opname op de inventaris 'ongeschikt en onbewoonbaar' of het register van onveilige gebouwen, 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 door de inventarisbeheerder geschrapt uit de inventaris 'ongeschikt en/of onbewoonbaar – onveilig' overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk VIII afdeling 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

§2 De gebouwen waarvoor de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een besluit tot woonverbod heeft uitgevaardigd, worden geschrapt uit het register onveilige gebouwen 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 slooping heeft uitgevaardigd, worden geschrapt uit het register onveilige gebouwen zodra de slooping voltooid en het terrein volledig van puin geruimd is.

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

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

Artikel 9 **Het register.**

§1 De administratie maakt een register '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 het register 'verwaarlozing' 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 het register.

Indien de beslissing tot opname in het register '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 het register '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 het register '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 het register '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 belastingplichtige 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 beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

REGISTRATIE WONINGEN EN GEBOUWEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS LEEGSTAAND.

Artikel 14

Het register.

De administratie maakt een leegstandsregister op, samengesteld uit een lijst leegstaande woningen en een lijst leegstaande gebouwen.

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 woonentiteit 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 opname in het leegstandsregister 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 zijn en dient 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 belastingplichtige 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 belastingplichtige 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 woongelegenheden 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 woongelegenheden bevestigt. Indien de op deze wijze gerealiseerde woongelegenheden 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 belastingplichtige 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 INVENTARIS EN REGISTERS.

Artikel 19

Samen voorkomen inventaris en registers.

Onverminderd de toepassing van art. 25 §5 van het decreet van 22 december 1995 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en art. 2.2.6 §6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond en pandenbeleid, kunnen gebouwen die opgenomen zijn in het register onveilige gebouwen niet worden opgenomen in het leegstandsregister en omgekeerd.

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 inventaris 'ongeschikt en onbewoonbare woningen' of in een van de artikel 4 bedoelde registers.

X mag niet meer bedragen dan 4.

§3 Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende registers en/of de inventaris 'ongeschikt en onbewoonbare woningen' zoals bedoeld in art. 4, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een inventaris of register.

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 of register 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, bedoeld in art. 3, die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 21bis tot en met artikel 31ter 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 is 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 in het register verwaarlozing, maar niet voor woningen opgenomen in het 'leegstandsregister'. Indien de woning is opgenomen op de inventaris ongeschikt en onbewoonbare - woningen, 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 'ongeschikte en onbewoonbare woningen', in het register 'onveilige gebouwen' of in het register '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 in het register 'verwaarlozing' als in het leegstandsregister voorkomen en die dankzij een renovatie geschrapt worden uit het register '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 dat 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 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 24quater

Vrijstelling voor sociale woningen opgenomen in een goedgekeurd renovatieplan.

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van de belasting, indien de woning een sociale huurwoning is, en dit op voorwaarde dat de woning is opgenomen in een renovatieplan voor sociale woningen zoals bedoeld in art. 2 lid 18bis. De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar. De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de aanvraag zoals bedoeld in artikel 21.

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 erfgoedpremierdossier 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 belastingplichtige, 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 slooping 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.

Artikel 31ter

Vrijstelling voor de geplande overdracht van het zakelijk recht van gebouwen en woningen waarvoor een onderhandse overeenkomst (compromis) is opgemaakt.

§1 Er wordt in een periode van 10 jaar aan de houder van het zakelijk recht éénmaal een vrijstelling gegeven op basis van een verbintenis tot overdracht gedurende een periode van 4 maanden ingaand op datum van de ondertekening van de verbintenis, maar enkel voor zover aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- De geplande overdracht van het zakelijk recht is minimaal vastgelegd in een gedateerde onderhandse overeenkomst (compromis) waarin de overdrager en de verkrijger van het zakelijk recht zich verbinden tot de overdracht van het zakelijk recht. Voor de toepassing van dit reglement wordt een wederzijdse koop- en verkoopbelofte beschouwd als een onderhandse verkoopovereenkomst (compromis) en geven deze documenten recht op het verkrijgen van een vrijstelling. Voor de toepassing van dit reglement worden een optie en een eenzijdige aankoopbelofte niet beschouwd als een onderhandse verkoopovereenkomst (compromis) en geven deze documenten geen recht op het verkrijgen van een vrijstelling;
- De genoemde onderhandse overeenkomst (compromis) is geregistreerd in het registratiekantoor. Indien de onderhandse overeenkomst (compromis) is opgesteld door een notaris en getekend door de overdragers en de verkrijgers van het zakelijk recht in aanwezigheid van deze notaris of één van zijn medewerkers, is de voorwaarde m.b.t. registratie niet van toepassing;
- De genoemde onderhandse overeenkomst bevat geen opschortende voorwaarden, met uitzondering van een eventuele opschortende voorwaarde van het verkrijgen van het akkoord van de schuldeisers tot doorhaling van de hypothecaire in- of overschrijvingen. Indien de onderhandse overeenkomst wel andere opschortende voorwaarden bevat, kan enkel een vrijstelling worden verleend als de opschortende voorwaarden vervuld zijn en de overeenkomst inzake de overdracht definitief is geworden. Voor de toepassing van dit reglement wordt een decretale verplichting om een voorkooprecht aan te bieden niet als een opschortende voorwaarde beschouwd.

§2 De vrijstelling geldt niet voor geplande overdrachten aan verkrijgers van het zakelijk recht die op basis van art. 23 van het reglement worden uitgesloten van de vrijstelling voor nieuwe houders van het zakelijk recht.

§3 De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de overdracht ook effectief plaatsvindt, en de authentieke akte wordt verleden binnen de 4 maanden na de datum van ondertekening van de onderhandse overeenkomst. De vrijstelling wordt ongedaan gemaakt als de onderhandse overeenkomst niet binnen de 4 maanden heeft geleid tot een authentieke akte. In dit geval is de heffing alsnog verschuldigd.

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 Gebouwen die werden geïnventariseerd als 'onveilig', woningen en/of gebouwen die werden

geïnteriseerd als leegstaand, en woningen en/of gebouwen die werden geïnteriseerd als verwaarloosd overeenkomstig de bepalingen van de verordening van belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als 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, 15 december 2014, 12 december 2016 en 27 maart 2017 en die op datum van inwerkingtreding van dit besluit nog niet zijn geschrapt, worden opgenomen in een van de art. 4 bedoelde registers met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum en met behoud van reeds toegekende vrijstellingen.

§2 Woningen die als 'ongeschikt en/of onbewoonbaar werden geïnteriseerd op de voormalige gemeentelijke inventaris ongeschikt-onbewoonbaar-onveilig, 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, 15 december 2014 en 31 december 2016, werden geschrapt uit deze voormalige gemeentelijke inventaris, op datum van inwerkingtreding van het belastingreglement van 27 maart 2017. Op datum van de inwerkingtreding van het belastingreglement van 27 maart 2017 werd de genoemde gemeentelijke inventaris stopgezet.

§2/1 Aangezien de woningen die op basis van art 32bis §2 geschrapt werden uit voormalige gemeentelijke inventaris ongeschikt-onbewoonbaar-onveilig, eveneens opgenomen waren en blijven op de gewestelijke inventaris ongeschikt en onbewoonbare woningen zoals bedoeld in art. 5, verhindert de genoemde schrapping geenszins dat zij in kader van voorliggend reglement belast worden.

§2/2 Indien er voor een woning die op basis van art 32bis §2 geschrapt werd uit voormalige gemeentelijke inventaris ongeschikt-onbewoonbaar-onveilig, een lopende vrijstelling was die was toegekend op basis van 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, 15 december 2014 en 31 december 2016, dan werd deze vrijstelling ambtshalve en onder dezelfde voorwaarden toegekend aan dezelfde woning die is opgenomen op de gewestelijke inventaris ongeschikt en onbewoonbare woningen zoals bedoeld in art. 5.

§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 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 15 december 2014, werden 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

Filip Buijs
Algemeen directeur

Peter Segers
Voorzitter gemeenteraad