

Uittreksel Gemeenteraad

19 DECEMBER 2023

Aanwezig: Gerda Van Geite, voorzitter
Tim Herzeel, Herman Steppe, Hans Cornand, Greet Van Holsbeeck,
Schepenen
Denise De Paepe, voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Guy Uyttersprot, Leen Steenhoudt, Els Van Nieuwenhove, Johan Guns, Jill
Rollier, Bert De Roeck, Jonas Van Vaerenbergh, Elke Van den Winckel, Bart
De Maeseneir, Jeroen Roelandt, Dirk Geeraerts, Jo Lamberts,
Gemeenteraad
Frédéric Pipelers, algemeen directeur

Gemeentelijk reglement houdende opmaak leegstandsregister en gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen - aanslagjaren 2024 tot en met 2025

Aanleiding

- Na overleg met ILV Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland (Affligem - Liedekerke - Roosdaal - Ternat) is er besloten om het retributiereglement aan te passen voor aanslagjaar 2024 tot en met 2025.

Feiten, context en motivering

- De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;
- De gemeenten kunnen een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Hiervoor dient een gemeentelijk reglement te worden aangenomen waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;
- Langdurig leegstaan van gebouwen en woningen heeft een negatieve impact op het leefmilieu en veiligheidsgevoel. Het brengt verloedering en bijgevolg extra taken voor de gemeente met zich mee;
- Het is wenselijk dat het beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt en dat er zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor huisvesting moet gebruikt worden;
- Het gemeentelijke leegstandsregister is de enige mogelijke grondslag van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen. De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname in het leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;
- De financiële toestand van de gemeente rechtvaardigt de heffing van rendabele belastingen;

- Het bestaande reglement van 03 december 2019 dient vervangen te worden, gezien meerdere aanpassingen noodzakelijk zijn om onduidelijkheden bij bepaalde situaties te vermijden.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur;
- Decreet van 30 mei 2008: de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019: de gemeentefiscaliteit;
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 3 december 2021, Boek 2, Deel 2, Titel 4 “Subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking”;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 2.9 t.e.m. artikel 2.14;
- Besluit van de gemeenteraad van 3 december 2019: gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen - aanslagjaar 2020 tot en met 2025.

Financieel kader

In het gemeentelijk meerjarenplan is voor de jaren 2024 en 2025 een belastingontvangst van € 64.000,00 voorzien op budgetsleutel GBB/0020-00/7374000.

Besluit

Artikel 1.

Voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025 wordt, op basis van onderhavig reglement, een gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen geheven. De eerste inkohiering op basis van de bepalingen van dit reglement zal gebeuren op de woningen en gebouwen die op 1 september 2024 gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Hoofdstuk 1 - Definities

Artikel 2. Begrippen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de definities van artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

2.1

Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2.2

Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

2.3

Betekening via beveiligde zending:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) het digitaal invulformulier op de gemeentelijke webtoepassing;
- d) een mail aan de betrokken gemeentelijke dienst, onder voorwaarde van de bevestiging van de ontvangst van de mail binnen de 14 kalenderdagen;

2.4

Leegstandsregister: het register van leegstaande gebouwen en woningen bedoeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2.5

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw al 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;

2.6

Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

2.7

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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij het 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, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstand 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;

2.8

Leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1. hetzij de woonfunctie;
2. hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt;

2.9

Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

2.10

Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen, zijnde de betekenisdatum van de administratieve akte;

2.11

Renovatie-nota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken;
- een gedetailleerd tijdschema waaruit de voortgang en planning van de werken met het oog op het bewoonbaar maken of het in gebruik nemen van de woning of het gebouw blijkt;
- bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;

2.12

Tweede verblijf: het gebouw of gedeelte van een gebouw dat als private woongelegenheden kan gebruikt worden, waarover de gebruikers steeds kunnen beschikken, en er niet zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters of het vreemdelingenregister van de gemeente;

2.13

Houder van het zakelijk recht: de persoon die houder is van één van de volgende zakelijke rechten:

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

Hoofdstuk 2 - Leegstandsregistratie

Artikel 3. Leegstandsregister

3.1

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

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

3.2

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

3.3

Een gebouw of een woning, geïnventariseerd als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd;

3.4

In elke lijst worden volgende gegevens opgenomen:

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

Artikel 4. Registratie van leegstand

4.1

De door het college van burgemeester en schepenen 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 gemeentebelastingen;

4.2

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan een beschrijvend verslag met de foto's en leegstandsindicaties wordt gevoegd;

4.3

Als datum van de opname in het register geldt de betekendingsdatum van de administratieve akte, zoals omschreven onder 2.10 van de definities hiervoor vermeld;

4.4

De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of de vaststelling dat er minstens 12 onafgebroken maanden geen inschrijving in het bevolkingsregister voorkomt op het adres van de woning;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- oneigenlijke gevelwerken zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;
- verwaarloosd buitenschrijnwerk zoals verweerde ramen en deuren, afbladderende verf, glasbreuk, ...;
- verwaarloosde gevels zoals ontbrekende stenen, uitvallend voegwerk, verweerde bepleistering;
- verwaarloosd dak zoals het verzakken, losliggen of plaatselijk ontbreken van dakbedekking, het niet waterdicht zijn van de dakbedekking, het ontbreken van regenafvoer, ...;
- verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, kruidgroei, ...;
- permanente indruk van niet bewoning door bijvoorbeeld het permanent gesloten zijn van gordijnen of rolluiken;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- woning/gebouw is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld.

Artikel 5. Kennisgeving van de registratie

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Artikel 6. Beroep tegen registratie

6.1

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 5, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de administratieve akte tot opname in het leegstandsregister.

Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 gemeenrecht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepsschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepsschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair;

6.2

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift als ingetrokken wordt beschouwd;

6.3

Elk inkomend beroepsschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbewijs verstuurd;

6.4

Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in punt 6.1, of;
- als het beroepsschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of;
- als het beroepsschrift niet is ondertekend.

6.5

Als het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn uit punt 6.1 niet verstreken is;

6.6

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften 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;

6.7

Het college van burgemeester en schepenen 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 beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Artikel 7. Schrappen uit het leegstandsregister

7.1

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden, aangewend wordt overeenkomstig de functie zoals omschreven in artikel 2.8.

7.2

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

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.5, 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 onderzoek ter plaatse.

Een (handels)huurovereenkomst kan nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw;

7.3

Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken 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 beveiligde zending gehanteerd.

De personeelsleden belast met de onderzoeks-, de controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, onderzoeken of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en nemen een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na deze ontvangst van het verzoek. De verzoeker wordt op de hoogte gebracht van deze beslissing met een beveiligde zending;

7.4

Tegen de beslissing over het onderzoek tot schrapping kan de zakelijke gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6;

7.5

Indien tegen de opname bezwaar wordt ingediend en dit bezwaar is laattijdig onontvankelijk of ongegrond, blijft de betekeningsdatum van de administratieve akte gelden als opnamedatum in het leegstandsregister.

7.6

De woningen en gebouwen, die op basis van de gemeenteraadsbeslissing van 3 december 2019 houdende vaststelling van de gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen - aanslagjaar 2020 tot en met 2025, opgenomen waren in het leegstandsregister, blijven op basis van die registraties en met behoud van de eerder opgebouwde termijnen, opgenomen in het leegstandsregister.

Hoofdstuk 3: De belasting

Artikel 8. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Er wordt voor de aanslagjaren 2024-2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die op 1 september gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is bijgevolg voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw op 1 september gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de belasting verschuldigd op 01 september van het betreffende jaar;

In geval van een vrijstelling als hierna vermeld in artikel 11 is de belasting verschuldigd op 1 september na het einde van de vrijstelling, indien de woning of het gebouw dan nog steeds is opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 9. Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van het leegstaand gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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.

Ingeval er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval van onverdeeldheid zijn alle leden van de onverdeeldheid hoofdzakelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Het ondertekenen van een verkoopsovereenkomst houdt geen overdracht in van een zakelijk recht. Het verlijden van de notariële akte zal bepalend zijn om te bekijken wie er op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt, belastingplichtig is.

In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe 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 eigenaar.

Artikel 10. Tarief van de belasting

De belasting bedraagt 1.250,00 euro voor een gebouw of woning bij de eerste keer dat een belasting verschuldigd wordt.

De belasting wordt vermeerderd met 250,00 per bijkomend nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat.

Een vrijstelling, zoals voorzien in artikel 11, schorst de optelling van het aantal termijnen gedurende de periode van de vrijstelling niet, met uitzondering van de vrijstelling voor de belastingplichtige die sinds minder dan 1 jaar houder is van het zakelijk recht. In dit laatste geval vervalt het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of een woning in het leegstandsregister staat.

Artikel 11. Vrijstellingen

11.1

De belastingplichtige kan vrijgesteld worden van betaling van de verschuldigde belasting. De aanvraag tot vrijstelling moet door de houder van het zakelijk recht vóór 1 september schriftelijk ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen, via het ingevulde modelformulier "aanvraag vrijstelling", samen met de nodige bewijsstukken. De poststempel geldt als bewijs.

Binnen de 2 maanden na de aanvraag van de vrijstelling ontvangt de aanvrager via beveiligde zending een beslissing over de aanvraag tot vrijstelling;

11.2

Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 6;

11.3

Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld (enkel voor de persoon aan wie de vrijstelling is toegekend):

11.3.1

De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar volgend op de startdatum van het verblijf in de psychiatrische instelling of het ziekenhuis

11.3.2

De belastingplichtige die in een erkend ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar volgend op de startdatum van het verblijf in de erkende ouderenvoorziening;

11.3.3

De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing, deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing;

11.3.4

De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, deze vrijstelling is eenmalig en geldt voor een periode van 24 maanden vanaf de notariële aktedatum dewelke de overdracht van de zakelijke rechten inhoudt. Indien het gebouw of de woning na de aktedatum verder blijft leegstaan, wordt de notariële aktedatum beschouwd als de nieuwe opnamedatum in het leegstandsregister;

11.4 Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

11.4.1

Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

11.4.2

Krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

11.4.3

Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming,...). De vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie jaar vanaf de verjaardag van de opnamedatum die volgt op de datum van de vernieling of de beschadiging. De vrijstelling kan jaarlijks worden verlengd, wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er na afloop van deze termijn nog steeds betwisting bestaat over de aansprakelijkheid of de vergoeding van de verzekering of het rampenfonds, die afbraak, nieuwbouw, renovatie of verkoop onmogelijk maakt. In de zin van deze bepaling wordt verstaan onder een ramp een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, zoals brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm,...;

11.4.4

Die gerenoveerd of gesloopt wordt:

- de belastingplichtige vraagt, indien nodig overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een omgevingsvergunning aan.;
- op basis van een omgevingsvergunning wordt een éénmalige vrijstelling toegekend gedurende een periode van 3 jaar volgend op de opnamedatum, indien er reeds een goedgekeurde vergunning aanwezig was voor de opname. In de andere gevallen start de periode van vrijstelling vanaf de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum;
- de belastingplichtige dient, indien geen vergunningsplicht, bij het college van burgemeester en schepenen een ondertekende en gedagtekende renovatienota in. In de renovatienota wordt de volgende informatie vermeld:
 - a) een overzicht van welke niet -vergunningsplichtige werken er worden uitgevoerd;
 - b) een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
 - c) een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
 - d) een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Op basis van een goedgekeurde renovatienota wordt een éénmalige vrijstelling toegekend gedurende een periode van 3 jaar volgend op de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum;

11.4.5

Dat 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 gedurende een periode van 2 jaar volgend op de aanvraag van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

Het cumuleren van vrijstellingen vermeld onder artikel 11 is mogelijk, maar met een maximum van 4 jaar volgend op de aanvangsdatum van de eerst verkregen vrijstelling.

Artikel 12 Verval van vrijstelling

De belastingplichtige die om één van de in artikel 11 aangehaalde gronden, vrijgesteld werd, is er ten allen tijde toe gehouden de woning of het gebouw normaal te onderhouden en mag het niet laten verkrotten.

Indien het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat dit toch het geval is, brengt zij de belastingplichtige hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte. Indien deze hiervoor niet binnen een termijn van dertig dagen na betekening een door het college gegrond bevonden antwoord formuleert, vervalt de vrijstellingsgrond voor de nog resterende periode met ingang vanaf de datum van boven vernoemde aangetekend schrijven.

Artikel 13. Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De aanslag kan elk jaar worden gevestigd op 1 september en dit vanaf het ogenblik dat het gebouw of de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 14. 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 15.

De gemeenteraadsbeslissing van 3 december 2019 houdende vaststelling van de gemeentebelasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaar 2020 tot en met 2025, blijft van toepassing voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2023 en voor de afhandeling van de belastingaanslagen die op basis van dit oorspronkelijk reglement vastgesteld en uitvoerbaar verklaard werden.

De gemeenteraadsbeslissing van 3 december 2019 wordt evenwel opgeheven voor wat betreft de aanslagjaren 2024 en 2025.

Artikel 16. Bekendmaking

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de artikelen 286 §1, 1° en 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Afschrift van deze beslissing wordt via het digitaal loket aan de heer provinciegouverneur toegestuurd.

Namens de gemeenteraad,
Frédéric Pipelers
algemeen directeur

Gerda Van Geite
voorzitter

Voor eensluidend afschrift,
Affligem, 21 december 2023

Frédéric Pipelers
algemeen directeur

Gerda Van Geite
voorzitter