

Aanwezig:

TEIRLINCK Nele, voorzitter

VANDE CATSYNE Anny, burgemeester

VAN QUICKELBERGHE Isabel, VAN NIEUWENHUYZE Frederik, MEIRHAEGHE Filip, NACHTERGAELE Joris, schepenen

BAUWENS Marc, DE MAESENEIRE Hilde, LIPPENS Steven, VAN BOVEN Herman, PROVOST Danny, VAN QUICKELBERGHE Simon, VAN WELDEN Marijke en LUST William, raadsleden

JOURQUIN Lesley, gemeentesecretaris

Verontschuldigd: /

DE TOLLENAERE Ann, schepenen

DE COKER Herman, VAN HEDDEGEM Yves, raadsleden

13 BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN VOOR DE AANSLAGJAREN 2016-2018

DE GEMEENTERAAD, IN OPENBARE ZITTING VERGADERD, MET HET VEREISTE QUORUM,
BEVOEGDHEID

Art. 42, §3 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005, laatst gewijzigd bij decreet van 25 april 2014.

RECHTSGROND

Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014.

Artikel 170 §4 van de Grondwet.

Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, laatst gewijzigd bij decreet van 3 juli 2015.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, laatst gewijzigd bij decreet van 17 februari 2012.

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014.

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, laatst gewijzigd bij decreet van 3 juli 2015.

MOTIVERING

Langdurige leegstand is een voorbode van verloedering met een negatieve impact op de leefbaarheid van de gemeente. De langdurige leegstand doet bovendien de schaarste op de woningmarkt toenemen waardoor de huur- en koopprijzen hoog blijven of nog opgedreven worden. Het is nefast voor de realisatie van het grondwettelijk recht op een menswaardig wonen voor iedereen, zoals ingeschreven in de Grondwet en de Vlaamse Wooncode.

De strijd tegen de leegstand van gebouwen en woningen zal pas effect hebben als de opname van gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand en/of onafgewerkt worden belast.

De Vlaamse wooncode stelt de gemeenten aan als regisseur van het lokale woonbeleid. Het bestuur acht het, gezien de hoge woningprijzen, wenselijk dat het beschikbare woningbestand op het grondgebied van de gemeente optimaal benut wordt.

Onderhavige heffing op leegstaande woningen en gebouwen heeft als doel het aanbod kwalitatieve woningen uit te breiden.

Schepenen Filip Meirhaeghe licht het belastingreglement toe.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om aan artikel 6 volgende bepalingen toe te voegen:

“Na elke periode van twaalf maanden verhoogt de aanslag met 30% (2^{de} aanslagjaar + 30%, 3^{de} aanslagjaar + 60%, ...).

Het bedrag van de belasting wordt altijd afgerond naar de hogere euro.

De belasting kan maximum 4.777 euro bedragen.”

De gemeenteraad stemt hiermee in.

Op voorstel van het schepencollege.

BESLUIT: met eenparigheid van stemmen,

Artikel 1: Algemeen

Voor een periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2018 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige wooneenheden.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is;
- 2° Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de gemeentelijke inventaris en het leegstandsregister.
- 3° Besluit houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister: besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009, houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijzigingen van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen en/of kamers en latere wijzigingen.
- 4° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze: a) Een aangetekend schrijven; b) Een afgifte tegen ontvangstbewijs; c) Elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd;
- 5° College: college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal.
- 6° Decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
- 7° 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 21° en niet beantwoordt aan de definitie van kamer zoals bedoeld onder punt 9° en met uitsluiting van de 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;
- 8° Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of van het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
- 9° Kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:
 - WC
 - Bad of douche
 - Kookgelegenheiden waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- 10° Kamerdecreet: decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- 11° Leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het

gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en latere wijzigingen. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont, en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. 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.

- 12° Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met
 - hetzij de woonfunctie
 - hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.
- 13° Leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bedoeld in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet gronden pandenbeleid.
- 14° Een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd als dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk §3 van artikel 2.2.6 van het decreet grond-en pandenbeleid van 27 maart 2009.
- 15° Overige woongelegenheden: elke woongelegenheid welke niet te definiëren valt onder woonhuis en/of gebouw en/of kamer.
- 16° Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...
- 17° Renovatienota: 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 blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt;
 - bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
 - indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars
- 18° Tweede verblijfplaats: een woning die voor diegene die er kan verblijven voor deze woning niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters, ongeacht of het gaat om 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 de belastingverordening op tweede verblijven zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van de desbetreffende gemeente. Als tweede verblijfplaats wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie tweede verblijf.
- 19° Vlaamse wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 20° Woning: een goed, vermeld in artikel 2; § 1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode; elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 21° Woonhuis: Elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden
- 22° Zakelijke gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

- a. De volle eigendom (volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie of volgens de gegevens ontvangen van de instrumenterende ambtenaar)
- b. Het recht van opstal of van erfpacht
- c. Het vruchtgebruik

Artikel 3: Algemene bepalingen

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen, kamers en overige woonegelegenheden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister te rekenen vanaf datum eerste registratie.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en opgebouwd overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009. Het leegstandsregister wordt bijgehouden overeenkomstig de bepalingen van Programmadecreet 2010 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010 zoals gepubliceerd in Belgische Staatsblad op 30 december 2009 en het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister.

§2 De belasting voor een leegstaand gebouw, woning, kamer en/of overige woonelegenheden is voor het gehele belastingjaar verschuldigd.

De belasting voor een leegstaand gebouw, woning, kamer en/of overige woonelegenheden is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning, kamer, gebouw en/of overige woonelegenheden gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw, woning, kamer en/of overige woonelegenheden niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 4: De belastingplichtige

§1 De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende een leegstaand gebouw, woning, kamer en/of overige woonelegenheden 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.

§2 Ingeval van mede-eigendom zijn alle zakelijk gerechtigden hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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

De instrumenterende ambtenaar stelt de beheerder van het leegstandsregister binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan en de nieuwe zakelijk gerechtigden.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in paragraaf 3 van dit artikel, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 5: Inventarisatie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als leegstaand

5.1 Het register

De administratie maakt een leegstandsregister op, dat bestaat uit twee inventarissen: één voor leegstaande gebouwen en één voor leegstaande woningen. Het register wordt opgemaakt overeenkomstig de bepalingen in boek 2, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en in het besluit betreffende het leegstandsregister.

Een woning die is opgenomen in de lijst van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen van de gewestelijke inventaris beheerd door het agentschap Wonen Vlaanderen van de Vlaamse overheid wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

5.2 De inventarisatiedatum

De opname in het leegstandsregister gebeurt vanaf de datum van de administratieve akte waarin de leegstand wordt vastgesteld.

5.3 Wijze van opname in het leegstandsregister

a. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand overeenkomstig de bepalingen in boek 2, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en in het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister, op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

b. Het vaststellen van de leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin één of meerdere van onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- ontbreken van een inschrijving als hoofdverblijfplaats in het bevolkingsregister
- ontbreken van een aangifte als tweede verblijf
- aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit
- vermoeden dat de woning niet daadwerkelijk gebruikt wordt als hoofdverblijfplaats
- vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
- vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt volgens de bestemming van de vergunning
- vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten
- vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet voor de functie van het gebouw wordt gebruikt
- het gebouw of de woning is onmogelijk te betreden door begroeiing, puin of afval, het ontbreken van een bruikbare deur of andere obstakels
- verzegelde of dichtgemetselde toegang(en) tot de woning of het gebouw
- dichtgemetselde of onbruikbaar gemaakte raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd)
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,...)
- onafgewerkte ruwbouw
- ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt
- langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop'
- langdurig neergelaten rolluiken
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet gemeubeld
- getuigenverklaringen door omwonende(n), postbode, wijkagent, ...

Bij de genummerde administratieve akte wordt een fotodossier en een beschrijvend verslag met vermelding van de concrete elementen die het leegstand staven toegevoegd.

c. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste ambtenaren bezitten de onderzoek, 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.

d. De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending op de hoogte gebracht van de beslissing om de woning of het gebouw op te nemen in het leegstandsregister. Het schrijven vermeldt desgevallend welke vrijstellingen van de leegstandsheffing er bestaan.

5.4 Beroep tegen de opname in het leegstandsregister

a. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na de beveiligde zending vermeld in artikel 5, 5.3, d, kan een zakelijk gerechtigde(n) bij het college beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk ontvangen beroepsschrift

wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding wordt naar de indiener(s) van het beroepsschrift verstuurd.

b. De houder van het zakelijk recht die de inventarisatie wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Het beroepsschrift moet minstens volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener,
- de verwijzing naar de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft,
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement en van boek 2, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

c. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepsschrift is niet binnen de termijn ingediend
- het beroepsschrift beantwoordt niet aan de bepalingen b hiervoor
- het beroepsschrift is niet ondertekend
- het beroepsschrift is niet bij beveiligde zending verstuurd

d. 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.

e. Het college doet uitspraak over het beroep en brengt de indiener van het beroep op de hoogte van zijn beslissing binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag nadat het beroepsschrift is ingediend. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de vermelde termijn kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen basis meer vormen om te beslissen het pand op te nemen in het leegstandsregister.

f. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

5.5 Schraping uit het leegstandsregister

a. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gebruikt wordt volgens de functie vermeld in artikel 2, 11° gedurende ten minste zes opeenvolgende maanden.

De ingangsdatum van de schraping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld in artikel 2, 11°.

b. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat ze gedurende ten minste zes opeenvolgende maanden wordt gebruikt volgens de functie vermeld in artikel 2, 12°.

De ingangsdatum van de schraping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld in artikel 2, 12°.

Een zakelijk gerechtigde die een schraping van de woning uit het leegstandsregister vraagt wegens verhuring van de woning, kan dit enkel doen op basis van een geregistreerd huurcontract. Een niet geregistreerd huurcontract komt niet in aanmerking als bewijsstuk.

c. Een woning en/of gebouw kan uit het leegstandsregister geschrapt worden, indien de zakelijk gerechtigde kan bewijzen dat de woning en/of het gebouw gesloopt is tot aan het maaiveld, of indien nodig onder de grond. Het voorleggen van een stedenbouwkundige vergunning voor de sloping van de woning en/of het gebouw is onvoldoende; de woning en/of het gebouw moet daadwerkelijk gesloopt zijn.

d. Een woning die een andere bestemming krijgt dan de woonfunctie, kan enkel geschrapt worden uit het leegstandsregister indien er een bestemmingswijziging naar de nieuwe functie kan voorgelegd worden, indien vereist een stedenbouwkundige vergunning en een geregistreerd huurcontract voor die nieuwe functie.

e. Het schrappen van de woning en/of het gebouw kan enkel op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek via beveiligde zending van één of meer zakelijk gerechtigden.

f. De beslissing om een verzoek om woning of gebouw uit het leegstandsregister te schrappen al of niet in te willigen, 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.

g. De administratie onderzoekt of er redenen zijn om een woning of gebouw te schrappen 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.

h. Een zakelijk gerechtigde kan in beroep gaan tegen de weigering om een gebouw en/of woning uit het leegstandsregister te schrappen. Hij moet het beroep met een beveiligde zending instelling bij het college van burgemeester en schepenen, uiterlijk 30 dagen na het ontvangen van de mededeling dat de schrapping wordt geweigerd. Het college doet uitspraak over het beroep uiterlijk 90 dagen nadat het college het beroep heeft ontvangen. Wanneer het college geen uitspraak doet binnen die termijn, is het beroep stilzwijgend ingewilligd. Het college maakt zijn beslissing bekend met een beveiligde zending.

Artikel 6: Berekening van de belasting

De basisbelasting bedraagt 990 euro voor een volledig gebouw, woonhuis of voor elke overige woongelegenheden.

Na elke periode van twaalf maanden verhoogt de aanslag met 30% (2^{de} aanslagjaar + 30%, 3^{de} aanslagjaar + 60%, ...).

Het bedrag van de belasting wordt altijd afgerond naar de hogere euro.

De belasting kan maximum 4.777 euro bedragen.

Artikel 7: Vrijstelling bij belasting

7.1 Aanvraag vrijstelling

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting moet hiervoor zelf schriftelijk de nodige bewijsstukken indienen bij de beheerder van het leegstandsregister. Uitsluitend de in dit reglement opgenomen vrijstellingen worden toegepast.

7.2 Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld de belastingplichtige:

a. Die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft. De vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname en enkel voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening.

b. Die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. De vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname en enkel voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een psychiatrische instelling of ziekenhuis.

c. De heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Het bewijs wordt geleverd door het voorleggen van de gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van beslissing en enkel voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige.

d. Die als nieuwe zakelijk gerechtigde vrijgesteld is gedurende twee opeenvolgende belastingsjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden
- indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel
- aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

e. Waarvan het pand voorkomt op de gemeentelijke lijst van tweede verblijven en waarvoor reeds een belasting wordt geïnd, op voorwaarde dat het pand niet verwaarloosd is (cfr. checklist leegstand)

f. Indien de houder van het zakelijk recht:

a. een autonoom gemeentebedrijf is;

b. de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is. voor zover het panden betreft die voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en / of een huidig / toekomstig project m.b.t. tot het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving.

7.3 Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

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

b. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

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

d. 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 twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

e. die gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als:

- indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning kan worden voorgelegd. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;
- indien het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen, een gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van het desbetreffende gebouw of de desbetreffende woning. Deze vrijstelling geldt voor een termijn van drie jaar en kan slechts eenmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht toegekend worden.

f. een nieuwbouw is. Deze vrijstelling geldt slechts voor een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw van de woning of het gebouw.

g. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode.

h. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode Enkel de vrijstellingen opgenomen in dit reglement zijn van toepassing.

Artikel 8: Inkohiering

8.1 Inkohiering

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

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

8.2 Bezwarenprocedure bij belasting

a. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreet van 17 februari 2012.

b. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk ingediend en gemotiveerd worden. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

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

d. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen 15 dagen na indiening ervan.

e. De heffingsplichtige die in de mogelijkheid werd gesteld om het beroep, vermeld in artikel 2.2.7 §2 van decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en latere wijzigingen, aan te tekenen, kan krachtens de voormeld decreet georganiseerde bezwarenprocedure geen excepties inroepen tegen de in het

leegstandsregister opgenomen vermeldingen, tenzij de ingeroepen gronden tot bezwaar na de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister zijn ontstaan.

Artikel 9: Overige bepalingen

§1 Onderhavige beslissing treedt in werking op 1 januari 2016 en vervangt de voorgaande besluiten terzake.

§2 Het gemeentelijk leegstandsregister wordt jaarlijks, uiterlijk op 30 april aan het Agentschap Wonen Vlaanderen bezorgd, via de digitale applicatie die daarvoor ter beschikking wordt gesteld.

§3 Dit reglement zal overeenkomstig de artikelen 186 en 187 van het gemeentedecreet afgekondigd en bekendgemaakt worden.

§4 De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met het uitvoeren van dit besluit en de verdere praktische werking.

§5 Een afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan de Gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernementstraat 1, 9000 Gent en aan Wonen Vlaanderen, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent.

Namens de gemeenteraad:

i.o.
De gemeentesecretaris,
L. JOURQUIN

De voorzitter,
N. TEIRLINCK

Voor eensluidend uittreksel,
Maarkedal, op 30 december 2015

De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

L. JOURQUIN

N. TEIRLINCK