

REGLEMENT BELASTING OP LEEGSTAANDE EN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWENArt. 1

§1. Het reglement van de belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2019 wordt opgeheven met ingang op 1 januari 2021. Er wordt voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister of in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting voor een leegstaande en/of verwaarloosde woning of een leegstaand en/of verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister of in het verwaarloozingsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister of uit het verwaarloozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art. 2

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande en/of verwaarloosde gebouw of de leegstaande en/of verwaarloosde woning op de verjaardag van de opnamedatum.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. 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.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 3

De belasting voor leegstaande woningen en gebouwen bedraagt:

- 2.000,00 EUR voor een leegstaand gebouw;
- 2.000,00 EUR voor een leegstaande woning;
- 500,00 EUR voor een leegstaande kamer.

De belasting wordt vermeerderd met 100% per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het leegstandsregister staat, tot een maximum van 8000,00 EUR.

Art. 4

De belasting voor verwaarloosde woningen en gebouwen bedraagt:

- 1.500,00 EUR voor een verwaarloosd gebouw;
- 1.500,00 EUR voor een verwaarloosde woning.

De belasting wordt vermeerderd met 100% per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister staat, tot een maximum van 6000,00 EUR.

Art. 5

Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende gemeentelijke registers, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een gemeentelijk register.

Art. 6

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het Wooninfopunt van het intergemeentelijk samenwerkingsverband voor lokaal woonbeleid Best Wonen tussen Zoet en Zout. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, zoals vermeld in artikel 8.

§3. Van de leegstand en verwaarlozingsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning en die met betrekking tot geen enkele andere woning dan de leegstaande woning een zakelijk recht heeft, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

2° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

De vrijstelling geldt niet bij overdrachten aan:

a) vennootschappen waarin de oorspronkelijke houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, en dit voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

c) vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

3° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening, ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende voorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van vier jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening, ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling;

4° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van twee jaar volgend op de gerechtelijke beslissing;

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

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

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

3° 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;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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;

5° gerenoveerd wordt blijkens:

- Ofwel een niet vervallen omgevingsvergunning. Bij de aanvraag van de vrijstelling dient eveneens een gedetailleerd tijdschema te worden toegevoegd waarin wordt aangegeven wanneer welke werken zullen worden uitgevoerd.

De vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

- Ofwel een gedetailleerd renovatieschema. Bij de aanvraag van de vrijstelling dient de belastingplichtige een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat:
een tekening of schets en foto's van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken;
een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken;
een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven wanneer welke werken zullen worden uitgevoerd;
een raming van de kostprijs van de werken door een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer of een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd of een combinatie van beiden.

De vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar en gaat in vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag op de administratie van de volledige renovatienota. Deze vrijstelling kan tot twee maal verlengd worden voor een periode van één jaar mits de vrijstelling opnieuw wordt aangevraagd en mits bewijs van de vorderingen van de werken wordt voorgelegd.

Voor de renovatie van een beschermd monument kan een extra vrijstellingsschijf worden gegeven van 1 jaar, dat maximaal 1 keer kan worden verlengd op voorwaarde dat de belastingplichtige vóór de aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifieke karakter van de renovatie een renovatietermijn van 3 of 4 jaar niet volstaat. De aanvraag van de extra schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de laatste schijf verstrijkt. Om voor de extra schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de extra 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 niet uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of in het gedetailleerd tijdschema, dan wordt de verlenging geweigerd. Indien een plaatsbezoek ter vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een extra schijf automatisch geweigerd.

De vrijstelling wegens renovatie kan slechts éénmalig worden toegekend binnen een periode van 10 jaar. 6° het voorwerp uitmaakt van een door de stad, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

§5. Een vrijstelling van heffing wordt verleend voor leegstaande gebouwen omwille van een tijdelijke ingebruikname van het leegstaand gebouw.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar en gaat in vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag van de vrijstelling bij de administratie. Bij de aanvraag van de vrijstelling dient de geregistreerde huurovereenkomst conform het decreet dd. 7 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht te worden toegevoegd. De toekenning van de vrijstelling kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle van een effectieve ingebruikname van het gebouw. Indien blijkt uit het verslag van het plaatsbezoek dat het gebouw niet tijdelijk effectief in gebruik genomen is, dan wordt de vrijstelling geweigerd. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw, dan wordt de toekenning van een vrijstelling automatisch geweigerd. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal worden toegekend voor hetzelfde gebouw per inventarisatie.

§6. Van de verwaarlozingsbelasting zijn bijkomend vrijgesteld:

1° de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt. De verklaring van hoofdverblijfplaats wordt enkel aanvaard wanneer er tijdens de geïnventariseerde periode een effectieve inschrijving is in de bevolkingsregisters van de stad Tienen.

Art. 7

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

Art. 8

De belastingplichtigen kunnen bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. De bezwaren moeten schriftelijk worden ingediend, worden ondertekend en gemotiveerd. 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 waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Art. 9

In het licht van het doel van het belastingreglement blijven de vrijstellingen die beperkt zijn in de tijd en die reeds werden verleend krachtens het vorige belastingreglement behouden. De termijn waarvoor zij reeds verleend zijn, wordt meegerekend voor een eventuele bijkomende vrijstelling krachtens onderhavig reglement. De vrijstellingen die onbeperkt in de tijd golden krachtens het vorige belastingreglement en thans niet meer opgenomen zijn in het huidige reglement, worden opgeheven vanaf onderhavig reglement ingang vindt. Voor deze specifieke gevallen begint de termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het leegstandsregister staat voor de berekening van de belasting te lopen vanaf de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum na inwerkingtreding van onderhavig reglement.

Art. 10

Dit reglement wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de stad.