



Belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstand

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 17 februari 2020

Juridische grond

Gelet op de grondwet, meer bepaald artikel 170§4;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (ook wel heffingsdecreet genoemd);

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende openbaarheid van bestuur;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen-procedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen, in het bijzonder op het artikel 40 §3, artikel 41 14°, artikel 286 §1, artikel 287, artikel 288 en artikel 330;

Gelet op het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, ingezonderd artikels 12, 24 en 25;

Gelet op de omzendbrief van 15 februari 2019 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding houdende de onderrichtingen betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Motivering

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018 de gemeente aanduidt als coördinator van het woonbeleid;

Overwegende dat op basis van het Grond- en Pandendecreet gemeenten een register van leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement aangenomen dient te worden waarin de indicaties van leegstand en/of verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van de leegstand en/of verwaarlozing worden vastgesteld;

Overwegende dat de langdurige leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente voorkomen en bestreden moet worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;

Overwegende dat leegstand één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en/of dorpskern en omliggende straten vormt. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd;

Overwegende dat de langdurige leegstand en/of verwaarlozing van woningen en gebouwen een negatieve impact hebben op het straatbeeld en veiligheidsgevoel;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;

Overwegende dat leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen hierdoor een grotere negatieve impact hebben op de aantrekkelijkheid van de gemeente dan leegstaande woningen;

Overwegende dat de gemeente ook opteert om de belasting voor gebouwen reeds verschuldigd te maken vanaf opname op het register van leegstand en verwaarlozing, zodat het positieve effect van deze belasting sneller zal kunnen worden waargenomen en negatieve effecten van de leegstand en verwaarlozing minder lang aanslepen;

Overwegende dat de strijd tegen leegstand en verwaarlozing echter slechts een effect zal hebben als de opname van dergelijke woningen en gebouwen in een leegstandsregister en/of register van verwaarlozing ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende dat een concentratie van kleinhandelsactiviteiten in het kernwinkelgebied bijdraagt tot een nabij en bereikbaar aanbod voor een grote bevolkingsconcentratie, wat tegelijkertijd kleinhandelslinten op het grondgebied vermijdt;

Overwegende dat de aantrekkingskracht voor dit verblijfsklimaat sterk bepaald wordt door het pakket aan voorzieningen inzake detailhandel en horeca, alsook de kwaliteit ervan;

Overwegende dat leegstand en verwaarlozing nefast is voor de commerciële ontplooiing van het kernwinkelgebied en negatief is voor de uitstraling en imago van de stad noopt dit tot een gedifferentieerde fiscale aanpak van de leegstand en verwaarlozing van handelspanden in het kernwinkelgebied;

Overwegende dat de gemeente daarom opteert voor een gedifferentieerd tarief afhankelijk van de zone waarin het gebouw gelegen is;

Overwegende dat deze leegstand en verwaarlozing structureel aangepakt moet worden. Het verminderen van het aantal leegstaande handelspanden en de tijdelijke invulling van leegstaande handelspanden werden hierdoor mee voorzien als activeringsmogelijkheid;

Overwegende dat de vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

HOOFDSTUK I ALGEMEEN

Artikel 1 - Belastbaar feit

Met ingang van 1 januari 2020, voor een termijn eindigend op 31 december 2025, wordt een belasting geheven op:

- de woningen die middels een Besluit van de Burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister onbewoonbaar zijn verklaard;
- de woningen die middels een Besluit van de Burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister ongeschikt zijn verklaard;
- de woningen en gebouwen die verwaarloosd zijn;
- leegstaande woningen en gebouwen;

én die zijn opgenomen in één van de drie gemeentelijke inventarissen, zoals bedoeld in artikel 5 van het reglement.

Artikel 2 - Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast met het beheer van de inventarissen leegstand en verwaarlozing zoals bedoeld in artikel 5, inclusief de mogelijkheid tot ambtshalve schrapping, na goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen;
2. college: het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier;
3. decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;
4. beroepsinstantie: college van Burgemeester en Schepenen;
5. VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
6. SHM: Sociale huisvestingsmaatschappij;
7. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers;
8. kamer: een woning waarin één of meer van volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
9. gebouw: elk bebouwd (bestaand of nieuw) onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsgebouwen, vermeld in artikel 1, 1, van het decreet 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, dat niet beantwoordt aan de definitie van de woning en niet valt onder het belastingreglement van de stad Lier op bedrijfsgebouwen op bedrijfsruimten die beschouwd worden als onafgewerkt, leegstaand of verwaarloosd;
10. inventarisatiedatum: de datum waarop de woning of het gebouw wordt opgenomen;
11. functie van het gebouw: de functie van een gebouw is deze die overeenkomt met het gebruik van een gebouw (of voor gedeelten daarvan) volgens afgeleverde vergunningen in de zin van art. 4.2.1. VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) of van art. 5.2.1 DABM (Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid) of van art. 11 DIH (Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid). Bij een gebouw waarvoor geen vergunning voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangifte, akte of bescheiden;
12. stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken: werken waarvoor volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
13. renovatienota: een nota die bestaat uit:
 - 1) een gedetailleerd overzicht van welke niet stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd,
 - 2) een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht,
 - 3) een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren,
 - 4) fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en,
 - 5) indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars;
14. 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, bijv. brand, gasontploffing, bliksemingslag, ... ;
15. beveiligde zending: een (elektronisch) aangetekende zending of een afgifte tegen ontvangstbewijs;
16. kernwinkelgebied: zoals vastgesteld door de gemeenteraad;
17. Vlaamse Wooncode (VWC): decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere aanpassingen;
18. aanslagjaar: jaar waarop de heffing betrekking heeft;
19. stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken: werken waarvoor volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;

20. vrij beroep: onder een vrij beroep verstaat men elke zelfstandige beoefenaar van een dienstverlenend intellectueel beroep waarbij de dienstverlening hoofdzakelijk uit een intellectuele prestatie bestaat. De beoefenaar genoot hiervoor een belangrijke voorafgaande opleiding en permanente vorming blijft vereist. De beoefenaar draagt een persoonlijke verantwoordelijkheid. De dienstverlening gebeurt zowel in het belang van de cliënt als het algemeen belang. De beroepsuitoefening is onderworpen aan een erkende deontologie;
21. ernstige vochtschade: vast te stellen ernstige vochtschade uit zich in vervormde materialen, schimmels, mossen of andere organisme en of zoutkristallisatie;

Artikel 3 - Belastingplichtige en kennisgeving

§1. Als belastingplichtige wordt beschouwd diegene die op de inventarisatiedatum de houder is van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning of gebouw dat zich op één van de in artikel 5 bedoelde inventarissen bevindt:

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

§2. Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één houder dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door alle leden van de onverdeeldheid.

§3. Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college mee te delen:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht;
- datum van de overdracht van het zakelijk recht;
- naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de volgende heffingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden geheven. Van zodra de overdracht van het zakelijk recht gemeld wordt aan het college, wordt de overdrager van het zakelijk recht niet meer beschouwd als belastingplichtige en dit vanaf het moment van overdracht, maar is de overdrager een administratieve geldboete van 300 euro verschuldigd omwille van de laattijdige melding van de overdracht van het zakelijk recht.

§4. De administratie geeft de houder van het zakelijk recht kennis van de opname op één of twee van de inventarissen. De administratieve akte wordt hiertoe betekend per beveiligde zending, die geadresseerd wordt aan de woonplaats of maatschappelijke zetel of, indien de woonplaats of maatschappelijke zetel niet bekend is, aan de verblijfplaats of aan een vestiging van de maatschappelijke zetel van de houder van het zakelijk recht.

Artikel 4 - Belasting

De belasting is verschuldigd vanaf de inventarisatiedatum en daarna jaarlijks.

HOOFDSTUK II DE INVENTARISSEN

Artikel 5 - De inventarissen

§1. De administratie maakt drie afzonderlijke inventarissen:

- A. een 'inventaris verwaarlozing';
- B. een 'inventaris ongeschikt-onbewoonbaar';
- C. een 'inventaris leegstand'.

§2. De administratie is bevoegd om de verwaarlozing, ongeschiktheid- onbewoonbaarheid of de leegstand van een woning en/of gebouw op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen.

§3. De administratieve akte vermeldt minimum:

- de identificatiegegevens van het onderzoek: het dossiernummer, de naam van de ambtenaar van de administratie die de technische vaststellingen heeft gedaan en het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve overheid waartoe hij behoort;
- de identificatiegegevens van de woning en/of het gebouw: het adres, de kadastrale ligging en de kadastrale omschrijving;
- het technisch verslag;
- de datum van de administratieve akte;
- de plaats van de kennisgeving van de administratieve akte.

§4. De door het college met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren 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.

§5. Elke inventaris bevat minimum volgende gegevens: reden van inventarisatie, adres, kadastrale ligging, kadastrale omschrijving, naam en adres van de houder van het zakelijk recht, de datum van administratieve akte of van Besluit van de Burgemeester, de inventarisatiedatum en de begin- en einddatum van vrijstelling.

A. INVENTARISATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN/KAMERS EN/OF GEBOUWEN

Artikel 6 - De inventaris

§1. De administratie stelt een 'inventaris verwaarlozing' op, en voorziet een onderscheid tussen verwaarloosde woningen of gebouwen.

§2. Bij een gelijkvloers commercieel pand wordt uitgegaan dat de economische functie primair is. Bij een volwaardige opdeling met bv een vergunde afzonderlijke toegang zal het woongedeelte afgescheiden worden van de economische functie. Dan zijn het twee afzonderlijke entiteiten.

Artikel 7 - Definities

Een woning of gebouw wordt als geheel of gedeeltelijk verwaarloosd beschouwd wanneer de woning of het gebouw aan de structuur uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont. Dit houdt gebreken in aan private buitenruimten aan de woning of het gebouw of aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas.

Uitgesproken gebreken zijn algemeen, indien ze zich voordoen over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van de woning of het gebouw.

Gebreken zijn beperkt van omvang, indien ze zich voordoen over minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van de woning of het gebouw.

Om als verwaarloosd te worden gekwalificeerd, moet er minstens sprake zijn van drie beperkte gebreken of één algemeen gebrek. Er is echter steeds sprake van verwaarlozing wanneer het gebreken betreft die de stabiliteit of veiligheid van de woning of het gebouw in gevaar brengen of wanneer het woningen of gebouwen betreft die aangetast zijn door vochtindringing.

Artikel 8 - De vaststelling

§1. De administratie beoordeelt de verwaarlozing aan de hand van het 'technisch verslag verwaarlozing' op basis van vaststellingen vanop het openbaar domein.

§2. De vaststelling van de verwaarlozing van een woning of een gebouw resulteert in een administratieve akte op basis van het "technisch verslag verwaarlozing" in bijlage.

Artikel 9 - De opname in de inventaris

De opname in de inventaris gebeurt, na verloop van de betwistingstermijn, op datum van de betekening van de administratieve akte van vaststelling van verwaarlozing.

Artikel 10 - Betwistingen inventarisatie

§1. De houder van het zakelijk recht beschikt over een termijn van vier maanden vanaf de datum van betekening van de administratieve akte om de vastgestelde gebreken en tekenen van verval te herstellen of de juistheid ervan te betwisten. Zolang de indieningstermijn van vier maanden niet verstreken is, kan een vervangende betwisting ingediend worden, waarbij de eerdere betwisting als ingetrokken beschouwd wordt. Als de houder er niet in slaagt om binnen deze termijn de juistheid van het verslag te weerleggen of aan te tonen dat het gebouw en/of de woning na afloop van deze termijn geen ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval meer vertoont, wordt de woning en/of het gebouw geïnventariseerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 van dit besluit.

§2. De houder van het zakelijk recht die de inventarisatie wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college via een beveiligde zending.

§3. Het college geeft de houder van het zakelijk recht binnen drie maanden na ontvangst van de betwisting kennis van haar beslissing daaromtrent.

Artikel 11 - Schrapping

§1. De verwaarloosde woningen en/of gebouwen worden geschrapt uit de 'inventaris verwaarlozing' op datum van vaststelling door de administratie dat de woningen en/of gebouwen volgens de criteria van het technisch verslag niet meer als verwaarloosd kunnen worden beschouwd.

§2. Het controleonderzoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de belastingplichtige aan het college via een beveiligde zending.

§3. Het college geeft de houder van het zakelijk recht of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen drie maanden na het verzoek tot schrapping kennis van haar beslissing daaromtrent.

§4. De houder van het zakelijk recht kan tegen een weigering tot schrapping van een gebouw of woning van de stedelijke inventaris binnen drie maanden na de betekening van de weigering, beroep aantekenen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen.

B. INVENTARISATIE VAN WONINGEN/KAMERS EN/OF GEBOUWEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS ONBEWOONBAAR OF ONGESCHIKT

Artikel 12 - De inventaris

De administratie volgt de 'inventaris ongeschikt-onbewoonbaar' zoals opgesteld door de inventarisbeheerder in casu Wonen Vlaanderen. De inventaris bestaat uit twee afzonderlijke lijsten. Enerzijds is er een lijst met woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar werden verklaard op basis van de artikelen 15 tot en met 16quater uit de Vlaamse Wooncode. Anderzijds is er een lijst van panden die onbewoonbaar worden verklaard op basis van art. 135 uit de Nieuwe Gemeente wet.

Artikel 13 - Definities

§1. Een ongeschikt verklaarde woning is een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door het decreet houdende de Vlaamse Wooncode d.d.15 juli 1997 en latere wijzigingen en het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting d.d.22 december 1995 en latere wijzigingen, en die door de bevoegde instantie als dusdanig ongeschikt werd verklaard.

§2. Een onbewoonbaar verklaarde woning en of gebouw is een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag worden bewoond en die door de bevoegde instantie als dusdanig onbewoonbaar werd verklaard conform artikelen 64 en 42 van het gemeentedecreet of het decreet houdende de Vlaamse Wooncode d.d.15 juli 1997. Dit geldt ook bij een woning of kamer waarvoor conform artikels 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet de burgemeester het besluit tot onbewoonbaarheid heeft genomen.

Artikel 14 - De vaststelling

§1. De vaststelling van de ongeschikt- of onbewoonbaarheid gebeurt volgens de procedure omschreven in de Vlaamse Wooncode of volgens de procedure in toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

§2. De administratie volgt het aan het college geadviseerd advies van de bevoegde instantie bij ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid of door de administratie in geval acuut veiligheidsgevaar noopt artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

Artikel 15 - Opname in de inventaris

De inventarisatie van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning gebeurt op datum van het desbetreffende besluit van de burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister.

Artikel 16 - Betwisting inventarisatie

Een betwisting tegen de opname in deze inventaris is niet meer mogelijk. Deze mogelijkheid zit vervat in de administratieve procedure die omschreven wordt in artikel 14 van dit reglement.

Artikel 17 - Schraping uit de inventaris

§1. Een ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woning wordt geschrapt uit de 'inventaris ongeschikt-onbewoonbaar' op datum van de afgifte van het conformiteitsattest, waarbij de woningen geschikt voor bewoning wordt verklaard, in geval van vernietiging of intrekking bij ministerieel besluit van het besluit van de Burgemeester, op de datum bepaald in het ministerieel besluit.

§2. Het college deelt de datum van schraping uit de inventaris mee aan de houder van het zakelijk recht.

C. INVENTARISATIE VAN GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS LEEGSTAAND

Artikel 18 - De inventaris

De administratie stelt een 'inventaris leegstand' op, en voorziet een onderscheid tussen leegstaande woningen of gebouwen.

Artikel 19 - Definities

§1. Een woning wordt beschouwd als leegstaand indien de woning gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt 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 meebrengt. De functie van de woning is deze die overeenkomt met een voor de woning of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane omgevingsvergunning, melding in de zin van artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen, melding in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen.

Bij een woning 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 de woning voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

§2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf

opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane omgevingsvergunning, 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 voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning 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.

§3. In afwijking van § 1 en § 2, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven

jaar na de afgifte van een definitief uitvoerbare omgevingsvergunning niet aangewend wordt overeenkomstig § 1 respectievelijk § 2.

Artikel 20 - De vaststelling

§1. De vaststelling van leegstand voor woningen gebeurt op basis van onder meer volgende indicaties:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het aanbieden als "te koop" of "te huur";
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- de vaststelling van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale verbruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of improductiviteit;
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden;
- sporen die wijzen op langdurig niet-gebruik, zoals een uitpuilende brievenbus, geblindeerde ramen, afval of onkruid, ...;
- getuigenissen;
- bestuurlijk verslag van de wijkagent;
- proces-verbaal van de GAS-ambtenaar;
- en de vaststellingen ter plaatse door de onderzoeker van de stad Lier op basis van het technisch verslag leegstand.

§2. De leegstaande gebouwen worden vastgesteld op basis van één of meer van volgende indicatie(s.) d.m.v. foto's vanop de openbare weg of een melding:

- opname in de detailhandelsdatabank "Locatus";
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen;
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand;
- het ontbreken van een vestigings-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor Ondernemingen;
- het langdurig niet voor het publiek toegankelijk zijn tijdens de gebruikelijke of geafficheerde openingsuren van een gebouw met als bestemming handel;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- de onmogelijkheid om het gebouw normaal te betreden, bv. door een geblokkeerde ingang, ...;
- sporen die wijzen op langdurig niet-gebruik, zoals een uitpuilende brievenbus, geblindeerde ramen, afval of onkruid, ...;
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat het normale gebruik van het gebouw kan uitgesloten worden tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor een verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand;
- bestuurlijk verslag van de wijkagent;
- proces-verbaal van de GAS-ambtenaar;
- de vaststelling(en) ter plaatse door de onderzoeker van de stad op basis van het "beschrijvend verslag".

§3. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt zowel het gebruik als hoofdverblijfplaats als het gebruik als tweede verblijfplaats.

Het gebruik als tweede verblijfplaats wordt beoordeeld op basis van een plaatsbezoek en het verbruik van nutsvoorzieningen.

Om als tweede verblijfplaats beoordeeld te worden, dient het waterverbruik minimum 30 m³ per jaar te bedragen, het elektriciteitsverbruik minimum 600 kWh per jaar te bedragen of het gasverbruik minimum 2,26 kWh per jaar te bedragen. Voor houders van het zakelijk recht van een woning voorzien van zonnepanelen, moet enkel het minimum water- en/of gasverbruik aangetoond worden.

§4. De administratie beoordeelt de leegstand aan de hand van het technisch verslag leegstand.

§5. De vaststelling van de leegstand in een woning of een gebouw resulteert in een administratieve akte met het "technisch verslag verwaarlozing" in bijlage.

Artikel 21 - De opname in de inventaris

De opname in de inventaris gebeurt, na verloop van de betwistingstermijn, op datum van de betekening van de administratieve akte van vaststelling van leegstand

Artikel 22 - Betwistingen inventarisatie

§1. De zakelijk gerechtigde kan binnen 1 maand na betekening van de administratieve akte de opname betwisten bij het college. De administratie registreert elke betwisting in de inventaris en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van de betwisting.

§2. De administratie toetst de ontvankelijkheid af van de betwisting af. De betwisting is enkel onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- Indien te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van § 3;
- Indien dit niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn rechtsgeldige vertegenwoordiger;
- Indien niet ondertekend.

Als de administratie de onontvankelijkheid vaststelt, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure van de betwisting als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. De betwisting wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop de betwisting betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die de leegstand weerleggen, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als de betwisting ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als advocaat van de zakelijke gerechtigde.

De indiener dient bij de betwisting de overtuigingsstukken te voegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§4. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke betwisting op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. De betwisting wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college geeft de houder van het zakelijk recht binnen de drie maanden na ontvangst van de betwisting kennis van haar beslissing daaromtrent.

Artikel 23 - Schrapping

§1. Een woning wordt geschrapt uit de inventarislijst van de leegstaande woningen als ze ten minste zes maanden ononderbroken wordt bewoond, te rekenen vanaf de datum van bewoning. De ingebruikname moet door de belastingplichtige worden gemeld aan de team Wonen via een beveiligde zending.

De administratie kan steeds een tussentijds plaatsbezoek uitvoeren. Indien tijdens deze tussentijdse controle wordt vastgesteld dat de woning niet bewoond wordt, dan wordt de procedure van schrapping stopgezet.

Indien de melding van de ingebruikname meer dan zes maanden na datum van de effectieve ingebruikname wordt gemeld aan de administratie, wordt zo snel als mogelijk een plaatsbezoek uitgevoerd. Het effectief gebruik zal onder meer blijken uit de inschrijving in het Bevolkingsregister en na een plaatsbezoek. Bij het plaatsbezoek wordt de eigenaar verzocht om facturen van gas en elektriciteit van de laatste zes maanden voor te leggen. De datum van het plaatsbezoek geldt als schrappingsdatum indien er effectief bewoning werd vastgesteld en de nodige bewijsstukken werden voorgelegd.

§2. Een gebouw wordt geschrapt uit de inventarislijst van de leegstaande gebouwen indien meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw, na de periode van leegstand, ten minste zes opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt volgens de functie. De ingebruikname moet door de belastingplichtige worden gemeld aan team ondernemen a.d.h.v. een handelshuurovereenkomst. De periode van zes maanden begint te lopen vanaf het moment van vaststelling door de administratie via een plaatsbezoek. Na zes maanden kan opnieuw een plaatsbezoek worden uitgevoerd. Wanneer blijkt dat het gebouw nog steeds in gebruik is volgens de functie, dan wordt het geschrapt op datum van de eerste controle. De administratie kan steeds een tussentijds plaatsbezoek uitvoeren. Indien tijdens deze tussentijdse controle wordt vastgesteld dat het gebouw niet in gebruik is, dan wordt de procedure van schrapping stopgezet.

§3. Een woning en/of gebouw, waarvoor een functiewijziging werd vergund, wordt geschrapt uit de inventarislijst van de leegstaande woningen en/of gebouwen op de datum van de gemelde 'einde der werken' bij de team Omgeving stad Lier, enkel en indien er invulling is vastgesteld conform de nieuwe vergunde functie.

§4. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de aanvraag tot schrapping automatisch verworpen en blijft de woning en/of het gebouw geïnventariseerd.

§5. Het college van burgemeester en schepenen geeft de houder van het zakelijk recht of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen drie maanden na het verloop van de zes maanden en na het eventuele plaatsbezoek, kennis van haar beslissing daaromtrent per beveiligde zending.

§6. De houder van het zakelijk recht kan tegen een weigering tot schrapping van een gebouw of woning van de stedelijke inventaris binnen drie maanden na de betekening van de weigering, beroep aantekenen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen.

D. TEGELIJKERTIJD VOORKOMEN OP VERSCHILLENDE INVENTARISSEN

Artikel 24 - Onverenigbaarheden

Woningen die reeds voorkomen op de inventaris 'ongeschikt-onbewoonbaar', kunnen niet opgenomen worden op de inventaris leegstand.

HOOFDSTUK III TARIEVEN EN BEREKENING VAN DE BELASTING

Artikel 25 - Berekening van de heffing

§1. Tarieven:

- het basisbedrag van de heffing voor woningen wordt per belastbare woning vastgesteld op 2.608,80 euro;
- het basisbedrag van de heffing voor een gebouw buiten het kernwinkelgebied wordt per belastbaar gebouw vastgesteld op 2.608,80 euro;
- het basisbedrag van de heffing voor gebouw gelegen in kernwinkelgebied, zoals bepaald in de Beleidsvisie Detailhandel wordt vastgesteld op 5.217,70 euro.

§2. Berekening:

Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- het basisbedrag vermenigvuldigd met $x+1$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris;
- x mag niet meer bedragen dan 4;
- bij overdracht: Indien het zakelijk recht van een woning en/of gebouw wordt overgedragen tijdens de periode van vrijstelling, zoals bepaald in hoofdstuk IV, dan vervalt de vrijstelling en wordt aan de overdrager een heffing opgelegd gelijk aan de som van de heffingsbedragen die de overdrager verschuldigd zou zijn voor de reeds opgenomen periode van de vrijstelling;
- in het geval dat een woning en/of gebouw tegelijkertijd op verschillende inventarissen ingeschreven staat, is de voormelde heffing verschuldigd per afzonderlijke opname;
- indien de omgevingsvergunning niet wordt verleend, zoals bepaald in artikel 30 dan vervalt de vrijstelling en wordt aan de belastingplichtige een heffing opgelegd gelijk aan de som van de heffingsbedragen die de overdrager verschuldigd zou zijn voor de reeds opgenomen periode van de vrijstelling.

HOOFDSTUK IV PROCEDURE AANVRAAG EN GRONDEN VAN VRIJSTELLING

Artikel 26 - Aanvraag van de vrijstelling

§1. Een vrijstelling van de heffing dient te worden aangevraagd bij voorkeur digitaal of per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs bij stad Lier.

De aanvrager dient zelf de nodige bewijsstukken aan te leveren.

§2. De aanvraag van een vrijstelling moet tijdens het eerste (aanslag)jaar gebeuren binnen vier maanden nadat de administratieve akte betekend werd. Dit geldt voor alle akten die in dit reglement het onderwerp vormen van de heffing.

Als deze termijn van vier maanden verstreken is en er wordt alsnog door de belastingplichtige verzocht om de vrijstellingsgrond te onderzoeken, zal dit gepaard gaan met een administratieve geldboete van 300 euro.

§3. Vanaf het tweede (aanslag)jaar moet de aanvraag tot een vrijstelling bij stad Lier worden ingediend en dit twee maanden vóór het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum.

Als deze termijn van twee maanden verstreken is en er wordt alsnog door de belastingplichtige verzocht om de vrijstellingsgrond te onderzoeken, zal dit gepaard gaan met een administratieve geldboete van 300 euro.

§4. Als een aanvraag tot een vrijstelling onvolledig is, moet deze binnen de maand waarop de aanvraag werd ingediend vervolledigd worden. Als deze termijn van één maand verstreken is en er wordt alsnog door de belastingplichtige verzocht om de vrijstellingsgrond te onderzoeken, zal dit gepaard gaan met een administratieve geldboete van 300 euro.

§5. De administratie geeft de houder van het zakelijk recht binnen vier maanden na het verzoek van vrijstelling, kennis van haar beslissing daaromtrent. Van de vrijstelling die wordt toegekend, vermeldt de administratie de begin- en einddatum in de inventaris. Deze kennisgeving bevat minimum de begin- en einddatum van de vrijstelling en de datum waarop de houder van het zakelijk recht de eerste maal terug heffingsplichtig wordt.

Artikel 27 - Vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht

§1. De belastingsplichtige die een nieuwe houder van het zakelijk recht is, kan een vrijstelling toegekend krijgen van twee jaar. Dit geldt vanaf het moment van overdracht waarbij de vastgestelde datum op de notariële akte als startdatum geldt.

De nieuwe houder van het zakelijk recht kan zich hier twee jaar op beroepen, in casu blijft de vastgestelde datum op de notariële akte als startdatum van toepassing.

Als het voorwerp van het zakelijk recht een beschermd monument omvat kan een vrijstelling toegekend worden van vijf jaar. De nieuwe houder van het zakelijk recht bewijst zelf dat het hier handelt over een beschermd monument en kan zich dan hier vijf jaar op beroepen, in casu blijft de vastgestelde datum op de notariële akte als startdatum van toepassing.

§2. De belastingplichtige die op deze basis een vrijstelling heeft toegekend gekregen en die binnen deze vrijstellingsperiode het zakelijk recht overdraagt, zal alsnog een heffing verschuldigd zijn. De toegekende vrijstelling wordt dan als niet toegekend beschouwd.

§3. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

Artikel 28 - Vrijstelling voor sociale huisvestingsmaatschappijen

Er wordt een vrijstelling van drie jaar verleend aan sociale huisvestingsmaatschappijen op voorwaarde dat ze binnen het eerste inventaris jaar een volledig renovatiedossier hebben ingediend. De datum op het ontvangstbewijs van de VMSW geldt als bewijs. De vrijstelling start op de datum waarop de administratie de stukken ontvangt die melden dat de VMSW het renovatiedossier gevalideerd heeft.

Indien na drie jaar de procedure nog niet werd afgerond, kan men een verlenging aanvragen voor de periode van 1 jaar. De aanvraag wordt ingediend uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de driejarige periode en dient vergezeld te zijn van een verklaring van de bevoegde overheid.

Artikel 29 - Vrijstelling voor renovatie

§1. Er wordt in een periode van tien jaar aan de belastingsplichtige éénmaal een vrijstelling van maximaal vier jaar gegeven voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt. Binnen de renovatieperiode kan slechts een onderbreking van 1 jaar worden toegestaan waarin er geen renovatiewerken worden uitgevoerd. De overige periodes moeten aansluitend opgenomen worden. De werken moeten met andere woorden uiterlijk binnen de vier jaar uitgevoerd zijn. Binnen het jaar waarin er geen werken worden uitgevoerd is de heffing verschuldigd zoals bepaald in artikel 25.

§2. De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige werken, ofwel een renovatienota voor niet-vergunningsplichtige werken.

De omgevingsvergunning moet aangevuld worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt. De termijnen van de omgevingsvergunning moeten gerespecteerd worden. Bij panden waar renovatiewerken zonder vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd, moet het pand binnen de twee jaar na inventarisatiedatum wind- en waterdicht zijn.

§3. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

§4. De eerste schijf gaat in:

- in het jaar van de aanvraag: via het aanvraagformulier en gaat in vanaf de datum van inventarisatie;
- in de daaropvolgende jaren: op de eerstvolgende inventarisatiedatum na datum van ontvangst op de administratie van ofwel de omgevingsvergunning en het gedetailleerd tijdschema, ofwel de volledige renovatienota.

§5. De aanvraag van de tweede, de derde en de vierde schijf moet ingediend worden met het aanvraagformulier aan de administratie. In deze gemotiveerde vraag wordt onder andere een gedetailleerde stand van zaken en planning van de werken opgenomen. Deze stand van zaken wordt onder andere aangetoond aan de hand van foto's en facturen.

§6. De aanvraag van de tweede schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de eerste schijf verstrijkt indien de tweede schijf aansluit op de eerste. Om voor de tweede schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken gestart zijn zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. 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. De aanvraag van de derde schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de tweede schijf verstrijkt indien de derde schijf aansluit op de tweede. Om voor een derde 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 derde 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 toekenning van de derde schijf geweigerd.

§8. De aanvraag van de vierde schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de derde schijf verstrijkt indien de vierde schijf aansluit op de derde. Om voor een vierde 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 vierde 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 toekenning van de vierde schijf geweigerd.

§9. Indien de vrijstelling niet tijdig wordt aangevraagd en men wenst alsnog de vrijstelling aan te vragen, is een administratieve kost van 300 euro verschuldigd.

§10. 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 het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede, derde of vierde schijf automatisch geweigerd.

Artikel 30 - Vrijstelling naar aanleiding aanvraag omgevingsvergunning

§1. Er wordt een vrijstelling van heffing verleend van zodra de belastingplichtige een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een omgevingsvergunning opgemaakt door een ambtenaar van de dienst omgeving voorlegt.

§2. De vrijstelling eindigt op het moment dat er een beslissing is omtrent de aanvraag.

§3. Indien de vergunning niet wordt verleend, dan vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijk recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 25.

§4. Indien de vergunning wordt verleend, kan de belastingplichtige aansluitend de vrijstelling zoals beschreven in artikel 29, aanvragen.

Artikel 31 - Extra vrijstelling voor de renovatie van een beschermd monument

§1. Voor de renovatie van een beschermd monument kan een extra vrijstelling worden gegeven van maximaal één jaar als een vrijstelling voor renovatie werd toegekend zoals voorzien in artikel 29 van dit reglement. Om deze extra vrijstelling te bekommen, toont de belastingplichtige aan, vóór aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken, dat door het specifiek karakter (beschermd monument) van de renovatie een renovatietermijn van 5 jaar niet volstaat.

§2. De aanvraag van de vijfde schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de vierde schijf verstrijkt. Om voor de vijfde 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 vijfde 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 extra verlenging geweigerd.

§3. 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 vijfde schijf automatisch geweigerd.

Artikel 32 - Vrijstelling voor verblijf in een woon- en verzorgingsinstelling

Er wordt een vrijstelling van heffing van twee jaar verleend vanaf de datum van de administratieve akte aan de houder van het zakelijk recht die in een instelling verblijft en waarvan de woning de enige woning in bezit is. Deze vrijstelling wordt enkel verleend voor de opname op de 'inventaris leegstaande woningen' en niet voor de opname op de 'inventaris verwaarloosde woningen'.

Artikel 33 - Vrijstelling voor ongeschikte en/of onbewoonbare woningen waarbij de woning de enige in bezit is van de belastingplichtige

Er wordt een vrijstelling voor onbepaalde duur verleend aan de houder van het zakelijk recht van een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning, indien de woning de enige is waarvan hij houder is van het zakelijk recht en hij die volledig gebruikt als hoofdverblijfplaats op het moment van de opstart van de procedure. De houder van het zakelijk recht is vrijgesteld zolang hij aan die voorwaarden voldoet.

Artikel 34 - Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen getroffen door een ramp

Er wordt een vrijstelling verleend aan houders van het zakelijk recht van woningen en/of gebouwen die getroffen zijn door een ramp gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de ramp.

Artikel 35 - Vrijstelling voor onteigening

Er wordt een vrijstelling verleend voor een woning of gebouw dat gelegen is binnen de grenzen van een voorlopig of goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid. De vrijstelling loopt vanaf de datum van betekening van het onteigeningsplan tot de datum van effectieve onteigening.

Artikel 36 - Vrijstelling voor sloop

§1. De belastingplichtige die aan de hand van een goedgekeurde omgevingsvergunning waarbij de sloop van het gebouw mee het onderwerp vormt van de vergunning kan een vrijstelling aanvragen.

§2. Deze vrijstelling geldt tot het slopen van het gebouw (bewijs via voorgelegde foto's) of tot het einde van de geldigheid van de vergunning.

Artikel 37 - Vrijstellingen voor woningen en/of gebouwen die het onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure

§1. Er wordt een vrijstelling verleend voor woningen en/of gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, tot één jaar na het einde van de onmogelijkheid.

§2. Er wordt een vrijstelling verleend voor woningen en/of gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, tot één jaar na het einde van de onmogelijkheid.

§3. De belastingplichtige levert stukken aan die de stand van zaken van het strafrechtelijk onderzoek of de gerechtelijke procedure weergeven.

Artikel 38 - Vrijstelling voor de leegstand van een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor de uitbating van een economische activiteit en waarvan de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit en eigenaar van het gebouw een gedeelte van het gebouw bewoont

§1. Er wordt voor een gebouw gevestigd in het kernwinkelgebied een vrijstelling verleend - tot wanneer de voornoemde voorwaarden niet meer van toepassing zijn - mits het pand visueel deel blijft uitmaken van het heersend straatbeeld en aldus de voormalige etalage niet wordt afgesloten, zoals bv. door grillewerk of door een rolluik.

Artikel 39 - Gedeeltelijke vrijstelling voor tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap

§1. Het eerste jaar na gedeeltelijke vrijstelling betaalt de houder van het zakelijk gerechtigde van het gebouw in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar zijn pand minimum voor een periode van vier maanden aaneensluitend ter beschikking heeft gesteld voor een tijdelijk, publiek toegankelijk (socio-) cultureel initiatief of voor een pop-up handels-of horecazaak en zolang de functie(wijziging) strookt met de bepalingen die in omschreven zones gelden conform de Beleidsvisie detailhandel.

§2. Er wordt een gedeeltelijke vrijstelling van heffing verleend voor het eerstvolgende aanslagjaar.

§3. Tijdens de vrijstellingsperiode stelt de houder van het zakelijk recht via de ondertekening van een lastgeving zijn leegstaand gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen, zoals pop-up en startende ondernemers.

De houder van het zakelijk recht dient tijdens de vrijstellingsperiode de administratie op de hoogte te houden van elk bezettingscontract dat getekend wordt.

§4. De vrijstellingsperiode wordt verleend voor één jaar en betreft een halvering van het heffingsbedrag. Na deze vrijstellingsperiode wordt de houder van het zakelijk recht terug heffingsplichtig tenzij er opnieuw een gedeeltelijke vrijstelling kan worden aangevraagd voor een tijdelijk gebruik gedurende minimum vier maanden aaneensluitend. Het eerste jaar na de gedeeltelijke vrijstelling betaalt de houder van het zakelijk recht van het gebouw de heffing, zoals bepaald in artikel 25.

Artikel 40 - Vrijstelling wegens het aanvragen van de schrapping van leegstaande woningen en/of gebouwen

§1. Er wordt een vrijstelling van de heffing, zoals bepaald in artikel 25, automatisch verleend gedurende een periode van zes maanden vanaf het moment van het eerste plaatsbezoek.

§2. De vrijstelling eindigt op het moment dat er een beslissing is omtrent de schrapping.

§3. Indien de schrapping niet wordt verleend, dan vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijke recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 25.

Artikel 41 - Vrijstelling voor het uitoefenen van een vrij beroep in een woning

§1. Er wordt een vrijstelling voor de belasting op leegstand verleend voor woningen die gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep.

Onder een vrij beroep verstaat men elke zelfstandige beoefenaar van een dienstverlenend intellectueel beroep, waarbij de dienstverlening hoofdzakelijk uit een intellectuele prestatie bestaat, er een belangrijke voorafgaande opleiding en permanente vorming vereist is, de beoefenaar een persoonlijke verantwoordelijkheid draagt, de dienstverlening gebeurt zowel in het belang van de cliënt als het algemeen belang en de beroepsuitoefening onderworpen is aan een deontologie.

§2. Deze vrijstelling wordt enkel verleend wanneer er geen structurele wijzigingen aan de woning worden uitgevoerd, zodat wanneer de woning niet meer door de vrije beroeper wordt gebruikt, ze meteen terug gebruikt kan worden voor haar eigenlijke functie, namelijk wonen.

HOOFDSTUK V INKOHIERING, BEZWAARPROCEDURE, OVERGANGSMAATREGELEN EN BEKENDMAKING.

Artikel 42 - De belasting wordt door middel van een kohier ingevorderd

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

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.

Artikel 43 - Bezwaarprocedure

§1. Indien bezwaar:

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting.

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

Je richt je bezwaarschrift aan het college van burgemeester en schepenen. Dit dient steeds schriftelijk, gedateerd en ondertekend te gebeuren.

College van burgemeester en schepenen
Paradeplein 2 bus 1
2500 LIER

Uitgebreide info omtrent de bezwaarprocedure kan je terugvinden op de website van de Stad Lier : www.Lier.be.

§2. Behandeling bezwaar:

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na indiening ervan. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan, binnen een termijn van zes maanden, ingaand de dag na deze van de betekening van het bezwaarschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Artikel 44 – Overgangsmatregelen

§1. Dit reglement vervangt alle voorgaande gemeentelijke reglementen met betrekking tot het inventariseren en het belasten van leegstaande woningen of gebouwen

§2. De woningen en gebouwen die al vóór het inwerking treden van onderhevig reglement op één van voormelde inventarissen, die mee onderwerp van dit reglement vormen, stonden opgenomen, behouden hun inventarisdatum. Bij de inkohiering van de belasting die betrekking heeft op het jaar 2020 en later worden de bedragen geïnd zoals voorzien in dit reglement.

Artikel 45 - Inwerkingtreding en bekendmaking

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020. Dit reglement wordt online bekendgemaakt op de gemeentelijke webtoepassing, binnen de tien dagen nadat het reglement werd aangenomen. De gemeente brengt de

toezichhoudende overheid diezelfde dag op de hoogte van de publicatie, volgens de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.