
66	2019_GR_00379	Belastingreglement verwaarlozing - 1.713.113
----	---------------	--

Samenstelling

Aanwezig

de heer Carl De Bie, voorzitter gemeenteraad; de heer Luc Vleugels, burgemeester; de heer Jan Moons, schepen; de heer David Geerts, schepen; de heer Patrick Feyaerts, schepen; mevrouw Sarah Wouters, schepen; de heer Eddy Gorris, schepen; mevrouw Katleen Vantyghem, schepen; mevrouw Kelly Van Tendeloo, schepen; de heer Jan Baestaens, raadslid; de heer Nand Blauwens, raadslid; de heer Tim Teurfs, raadslid; de heer Frans Poortmans, raadslid; de heer Luc Van den Bulck, raadslid; de heer Eric Verbist, raadslid; de heer Carl Verelst, raadslid; de heer Michel Van Dyck, raadslid; mevrouw Bernadette De Cat, raadslid; de heer Kurt Vets, raadslid; de heer Sebastiaan Marien, raadslid; de heer Willy Anthonis, raadslid; mevrouw Tamara Ceuppens, raadslid; de heer Dirk Van Noten, raadslid; de heer Jan De Haes, raadslid; mevrouw Ann Van den Meutter, raadslid; mevrouw Karen Michiels, raadslid; mevrouw Elke Laureys, raadslid; de heer Bart Van Asten, raadslid; de heer Thomas Van Hoof, raadslid; de heer Sven Lambrechts, raadslid; mevrouw Hilde Cools, raadslid; de heer Theo Van Thielen, raadslid; de heer Marcel Van Hoof, raadslid; de heer Hans Welters, algemeen directeur

Verontschuldigd

de heer Wim Van den Bruel, raadslid; mevrouw Nathalie Heremans, raadslid

Beschrijving

Aanleiding en context

Verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

Argumentatie

Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen wijzigt de decretale bepalingen over de opmaak en het beheer van de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Vanaf 1 januari 2017 verdween de gewestelijke inventaris verwaarlozing en kon de gemeente zelf een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bijhouden op grond van het gewijzigde artikel 25 van het Heffingsdecreet.

Op grond van voormelde besluiten van 21 september 2007, 8 juli 2016 en 16 november 2018 heeft de gemeente als taak te werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium. Dit in het kader van de aansluiting bij een intergemeentelijk samenwerkingsverband ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (met name Kempens Woonplatform).

Het register van verwaarlozing is een nuttig monitoringsinstrument om de verwaarlozing van gebouwen en woningen in kaart te brengen.

Artikel 25 van het Heffingsdecreet bepaalt het decretale kader voor het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, waarbij een gemeentelijke verordening eveneens nadere materiële en procedurele regelen kan bepalen.

De personeelsleden die door het college van burgemeester en schepenen belast werden met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen 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.

De gemeentelijke administratie beoordeelt de verwaarlozing van een gebouw of een woning aan de hand van indicaties die in dit reglement vastgelegd zijn.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

Met bovenvermelde decreet van 23 december 2016 werd het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau.

Hiermee werden de decretale bepalingen over de gewestelijke verkrottingsheffing op verwaarloosde gebouwen en woningen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit opgeheven.

De gemeente kan een heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen innen op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie. Naar aanleiding van het voormelde wijzigingsdecreet is het gepast om een gemeentebelasting op verwaarloosde gebouwen en woningen in te stellen. Op die manier wordt het verwaarlozingsbeleid verder gezet op het gemeentelijke niveau.

Verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

De gemeente Heist-op-den-Berg wil de verwaarlozing van woningen en gebouwen voorkomen en bestrijden.

Vrijstellingen in het reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Met dit oogmerk kan de gemeente een heffing op verwaarlozing instellen.

Binnen het strategisch commercieel plan Heist-op-den-Berg, uitgevoerd door de provincie Antwerpen, dienst Economie en Internationale Samenwerking en goedgekeurd op 9 mei 2017, werden kernwinkelgebieden voor de gemeente afgebakend.

De gemeente wil vanuit het detailhandelsbeleid de handelaars kansen en ruimte bieden om te ondernemen. Het gemeentebestuur wil op deze wijze optimale omgevingsfactoren creëren om handelszaken een zo een interessant mogelijk toekomstperspectief te bieden. Een uitgewerkt detailhandelsbeleid biedt een kader, een houvast, voor iedereen die hiermee te maken heeft.

Door de gemeente wordt een kernversterkend beleid met betrekking tot de kernwinkelgebieden gevoerd. Eén van de belangrijkste actiepunten binnen het commercieel strategisch plan is het uitwerken van een leegstands- en pandenbeleid.

Uit de studie blijkt dat het aantal leegstaande handelspanden in zowel het kleinstedelijk gebied Heist als in de deelgemeenten toegenomen is. Toch blijft het leegstandspercentage relatief beperkt. Echter in het kader van pandenbeleid dragen niet alleen leegstaande panden maar ook verwaarloosde panden bij tot een negatieve perceptie van de omgeving. Er wordt dus terdege op gewezen om waakzaam te blijven en dit fenomeen van kortbij aan te pakken en op te volgen.

Niet alleen leegstand maar ook verwaarlozing in de hoofdwinkelstraat werkt storend en wekt onbehagen op bij bezoekers en winkeliers. Gezien de grote concentratie van winkelpanden in deelgemeente Heist, is ook daar de verwaarlozing binnen dit detailhandelsklimaat nefast. In de Bergstraat, dé winkelkern van de gemeente en kleinstedelijk winkelgebied, is er relatief veel beweging in de panden. Daarmee komt de Bergstraat ook in het vizier van vastgoedinvesteerders waardoor de huurprijzen onder druk staan van rendementsverwachtingen en speculatie. De beeldkwaliteit van deze omgeving is daarom van groot belang en pleit daardoor ook voor een aanpak qua verwaarlozingsbeleid.

Binnen het commercieel strategisch plan is een gedifferentieerde afbakening tot stand gekomen. Zo wordt er enerzijds een primair kernwinkelgebied 'Bergstraat' afgebakend omwille van het kleinstedelijke karakter en de bijbehorende branchemarking ervan. Eén van de belangrijke negatieve aspecten binnen dit kernwinkelgebied zijn de onderbrekingen in het winkelpatroon van de straat, onder meer door de aanwezigheid van leegstaande panden en verwaarlozing. Dit is een bijkomend aandachtspunt.

Anderzijds worden ook de secundaire winkelgebieden afgebakend in de deelgemeenten en parochies die zich complementair aan het primaire winkelgebied kunnen ontwikkelen en zich richten op het aanbieden van dagelijkse voorzieningen voor de lokale bevolking.

Deze gedifferentieerde afbakening en definiëring vraagt ook een gedifferentieerde aanpak voor wat betreft de verwaarlozingsbenadering. Dit om te vermijden dat, in het bijzonder het primaire kleinstedelijk kernwinkelgebied in een negatieve spiraal terecht komt indien er verwaarlozing optreedt. Het handelscentrum wordt dan minder aantrekkelijk voor bezoekers, wat negatief is voor de bestaande winkels en horeca en waardoor de gemeente ook geen aantrekkingspool meer vormt voor investeerders. Dat leidt dan mogelijks tot nog meer leegstand en verwaarlozing.

Omwille van deze bijzondere problematiek wordt de belasting op verwaarloosde handelspanden in het primaire kernwinkelgebied 'Bergstraat' verhoogd (tegenover handelspanden buiten het kernwinkelgebied 'Bergstraat').

Deze maatregel is verantwoord, gelet op al het bovenstaande, en gezien het inzetten vanuit het commercieel strategisch plan op een goed uitgewerkt pandenbeleid - waaronder ook verwaarlozing.

De verhoging legt enerzijds extra druk bij de zakelijk gerechtigden om te zoeken naar een oplossing voor het verwaarloosde handelspand en vormt anderzijds ook een financiering voor de gemeente Heist om in te zetten op een kernversterkend beleid. Omwille van de bijzondere problematiek en een noodzakelijke economisch snellere aanpak wordt ook de termijn voor de ingang van de verwaarlozingsheffing beperkt, specifiek voor de gebouwen in het primaire kernwinkelgebied 'Bergstraat'. Verwaarloosde handelspanden oefenen al snel een negatieve invloed uit op het economisch klimaat.

Als gevolg van bovenstaande problematiek wil de gemeente de zakelijk gerechtigden - in het bijzonder van gebouwen in het primaire kernwinkelgebied 'Bergstraat' - sneller en zo snel als redelijkerwijze mogelijk aan te sporen om actie te ondernemen. Een termijn van vier maanden opname in het register verwaarloosde woningen en gebouwen wordt hierbij als redelijk beschouwd, waarna de eerste heffing op verwaarlozing verschuldigd wordt.

De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van alle rendabele belastingen.

Juridische grond

De Grondwet, zoals gewijzigd, artikel 170, §4

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (hierna Heffingsdecreet, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 24 en 25

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd (hierna Vlaamse Wooncode)

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen zoals gewijzigd

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd

Het bestuursdecreet van 7 december 2018

Het besluit van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, inzonderheid het vroegere artikel 5 en 6, §1 en §5, en het besluit van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, inzonderheid artikel 4, 6 en 23 en het besluit lokaal woonbeleid van 16 november 2018, inzonderheid artikel 5, 6 en 29

De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd

Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, inzonderheid artikel 12, 24 en 25

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Artikel 41, §2, 14° van het decreet lokaal bestuur: de gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan, inclusief de verminderingen en vrijstellingen.

Financiële informatie

Financiële informatie

De inkomsten worden verrekend op raming 2020 001134.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 31 stem(men) voor: Willy Anthonis; Nand Blauwens; Tamara Ceuppens; Hilde Cools; Carl De Bie; Bernadette De Cat; Jan De Haes; Patrick Feyaerts; David Geerts; Eddy Gorris; Sven Lambrechts; Elke Laureys; Sebastiaan Marien; Karen Michiels; Jan Moons; Frans Poortmans; Tim Teurfs; Bart Van Asten; Michel Van Dyck; Thomas Van Hoof; Dirk Van Noten; Kelly Van Tendeloo; Theo Van Thielen; Luc Van den Bulck; Ann Van den Meutter; Katleen Vantuyghem; Eric Verbist; Carl Verelst; Kurt Vets; Luc Vleugels; Sarah Wouters
- 2 onthouding(en): Jan Baestaens; Marcel Van Hoof

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het belastingreglement verwaarlozing voor een periode vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025 als volgt goed:

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: Definities

1. Administratie: de personeelsleden van de gemeente die door het college van burgemeester en schepenen belast worden met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en de opsporing van verwaarloosde panden
2. College: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg
3. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 1. een aangetekende brief
 2. een afgifte tegen ontvangstbewijs
4. Gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventaris die t.e.m. 31 december 2016 vermeld was in artikel 28, §1. eerste lid 1° van het Heffingsdecreet
5. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of woning in het register verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgenomen - de datum van de administratieve akte
6. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
7. Verwaarloosde woning en/of gebouw: een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten
8. Onafgewerkte woning en/of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat die niet winddicht is binnen de drie jaar na de aanvang der werken
9. Ruïne of restant van een woning en/of gebouw: gebouw of een woning waarvan niet alle gebouwelementen nog aanwezig zijn
10. 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, ...
11. Kernwinkelgebied: de zone zoals afgebakend op bijgevoegde afbeelding en bestaande uit volgende straten:
 1. Kernwinkelgebied **Bergstraat** (primair kernwinkelgebied):
 - Bergstraat 1 - 171 / 2 - 184
 - Leopoldlei 1 - 7A / 2
 - Oude Godstraat 2 - 4
 - Postweg 2 - 12
 - Berkenstraat 4
 - Binnenweg 1
 2. Kernwinkelgebied **Boischot** (secundair kernwinkelgebied):
 - Dorpsstraat 33 - 117 / 36 - 100A
 - Pleinstraat 1 - 23 / 2 - 10
 3. Kernwinkelgebied **Hallaar** (secundair kernwinkelgebied):
 - Leopoldlei 86 - 104

- Molenstraat 197 - 215
4. Kernwinkelgebied **Heist-Goor** (secundair kernwinkelgebied):
 - P. Mellaertsstraat 1 - 35 / 2 - 76
 5. Kernwinkelgebied **Pijpelheide** (secundair kernwinkelgebied):
 - Schrieksesteenweg 31 - 87 / 32 - 88
 6. Kernwinkelgebied **Itegem** (secundair kernwinkelgebied):
 - Sint-Guibertusplein 1 - 20
 - Hallaarstraat 1 + 2
 - Karel Govaertsstraat 1 - 13B / 2 - 14
 - Kerkstraat 1 - 7 / 2 - 10
 - Schoolstraat 1 - 1A / 2 - 14
 7. Kernwinkelgebied **Schriek** (secundair kernwinkelgebied):
 - L. Kempnaersstraat 1 - 59 / 2 - 68
 - Hoogstraat 1 - 33 / 2 - 24
 8. Kernwinkelgebied **Wiekevorst** (secundair kernwinkelgebied):
 - L. Van Bauwelstraat 1 - 35 / 2 - 20
 - Wiekevorst-Dorp 1 - 67 / 2 - 60
 9. Kernwinkelgebied **Grootlo** (secundair kernwinkelgebied):
 - Kapelstraat 67 - 75 / 44 - 48
 10. Kernwinkelgebied **Zonderschot** (secundair kernwinkelgebied):
 - Zonderschotsesteenweg 65 - 71 / 48A - 56
 - Peremansheidestraat 62
12. Renovatie: het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van een woning of gebouw, met inbegrip van sloop- of herbestemmingswerkzaamheden. Werken die enkel betrekking hebben op het onderhoud van de woning of gebouw worden niet als renovatie beschouwd. Onder onderhoud verstaat men werkzaamheden die noodzakelijk periodiek uitgevoerd moeten worden om de constructie te beschermen tegen vroegtijdige veroudering en abnormale schade (zoals o.m. het ontmossen van daken, reinigen en schilderen of impregneren van elementen, uitvoeren van beperkte herstellingen,...)
 13. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
 14. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:
 1. de volle eigendom
 2. het recht van opstal of van erfpacht
 3. het vruchtgebruik

2. HET GEMEENTELIJK REGISTER VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2: Wijze van inventarisatie

§1. De administratie maakt een register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

§2. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Een onafgewerkt gebouw of woning wordt beschouwd als verwaarloosd.

Artikel 3: Vaststelling

§1. De administratie beoordeelt de verwaarlozing van een gebouw of een woning op basis van de indicaties in het technisch verslag, dat als bijlage bij dit reglement gevoegd is.

Bij de beoordeling geldt een indicatie van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten en van categorie III voor negen punten.

Het gegeven dat het gebouw of de woning een ruïne, restant of onafgewerkt is, leidt tot een score van 9 punten (categorie III).

Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in het technisch verslag een eindscore opleveren van minimaal 9 punten.

§3. Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, aan de hand van een administratieve akte waarbij een fotodossier en het technisch verslag, met vermelding van de elementen die de verwaarlozing staven, gevoegd worden.

De administratieve akte, bevat als besluit de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

§4. De administratie stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van verwaarloosde gebouwen en woningen in register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Artikel 4: Verhouding tot andere inventarissen

Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een verwaarloosd gebouw of als een verwaarloosde woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als verwaarloosde gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

Een woning of gebouw dat voorkomt in het leegstandsregister kan eveneens opgenomen worden op de inventaris 'verwaarlozing', en omgekeerd.

Een woning of gebouw dat voorkomt op de inventaris 'ongeschikt en/of onbewoonbaar - onveilig' kan eveneens opgenomen worden in de inventaris 'verwaarlozing', en omgekeerd.

Artikel 5: Beroep tegen het besluit tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een zakelijk gerechtigde bij het college beroep aantekenen tegen de administratieve akte van verwaarlozing met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met

uitzondering van eed, het bewijs leveren dat het gebouw en/of woning niet verwaarloosd of onafgewerkt is of herstellingen uitvoeren.

§2. De houder van het zakelijk recht die de administratieve akte wenst te betwisten dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college.

Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en adres van de indiener
- de aanwijzing van de administratieve akte van verwaarlozing en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van artikel 3 van het reglement.

Als het beroepschrift 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 raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§3. Het college toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1. het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 5, §1 en 2
2. het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde
3. het beroepschrift niet gemotiveerd is
4. het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het college vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§4. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het perceel of het pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§5. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing in de administratieve akte.

Artikel 6: Schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en/of gebouwen als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 2, §2, werden hersteld of verwijderd. Hiertoe dient de zakelijk gerechtigde te bewijzen dat het gebouw of de woning geen indicaties van

verwaarlozing meer vertoont die op basis van het technisch verslag, vermeld in artikel 2, 9 punten of meer zouden opleveren.

De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

De onafgewerkte woningen en/of gebouwen worden geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen als de zakelijk gerechtigde bewijst dat het gebouw of de woning winddicht is gemaakt op grond van een niet-vervallen vergunning.

Een gebouw dat of een woning die op 31 december 2016 opgenomen was in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen andere indicaties van verwaarlozing vertoont die op basis van het technisch verslag 9 punten of meer zou opleveren, dan de indicatie die betrekking heeft op de opname in de gewestelijke opname in de gewestelijke inventaris.

De administratie vermeldt als datum van schrapping de datum van aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het gegronde verzoek tot schrapping. De administratie kan hier gemotiveerd van afwijken.

§2. Voor de schrapping uit het register verwaarlozing richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

§3. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat wordt uitgevoerd door een bevoegd personeelslid. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4. De administratie kan een gebouw of de woning ambtshalve uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schrapping vermeld in artikel 6, §1 voldaan is.

Artikel 7: Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping, of ingaand op de datum van kennisgeving van de weigering van het verzoek tot schrapping, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

§2. Het college onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en/of gebouwen. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§3. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen met als datum van schrapping de schrappingsdatum volgens het initiële verzoek tot schrapping. Het college kan hier gemotiveerd van afwijken.

Indien de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en/of gebouwen opgenomen.

3. HEFFING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN/OF GEBOUWEN

Artikel 8: Belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de heffing op verwaarloosde gebouwen en/of woningen, gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

§2. In afwijking van §1 wordt op verwaarloosde gebouwen binnen het kernwinkelgebied 'Bergstraat' een heffing op de verwaarloosde gebouwen gevestigd vanaf 6 maanden na de opnamedatum van het pand in het gemeentelijk register verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

§3. Zolang het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning niet uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, blijft de heffing op verwaarloosde gebouwen en/of woningen verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag van de opnamedatum.

§4. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 9: Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing op verwaarloosde gebouwen en/of woningen zakelijk gerechtigde is van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. Kennisgeving van overdracht. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 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.

De overdrager van het zakelijk recht kan de instrumenterende ambtenaar vragen om dit in zijn plaats te doen.

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.

Artikel 10: Berekening van de heffing op verwaarloosde gebouwen en/of woningen

§1. Het bedrag van de belasting wordt forfaitair vastgesteld op:

1. 990 euro voor een verwaarloosd gebouw buiten kernwinkelgebied 'Bergstraat' of een verwaarloosde woning
2. 1.800 euro voor een verwaarloosd gebouw in het kernwinkelgebied 'Bergstraat'.

§2. Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het bedrag van de basisbelasting vermeld onder §1 vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijke register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

x mag niet meer bedragen dan 5.

§3. Voor elke woning die of elk gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen op 31 december 2019 en op 31 december 2016 nog opgenomen was in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, wordt de belasting vermenigvuldigd met het aantal volledige termijnen van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen en in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen was opgenomen. De belasting wordt ten hoogste vermenigvuldigd met vijf.

§4. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 11: Vrijstellingen

§1. Van de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die volle eigenaar is van 1 enkele woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats, en geen ander onroerend goed in volle eigendom heeft
2. de belastingplichtige die maximaal 1 jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

1. vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap
2. bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien 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 stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of

definitief onteigeningsplan is vastgesteld

3. krachtens het decreet 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling of waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.
De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar. Deze beperking geldt niet in het geval dat de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.
4. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging
5. onmogelijk daadwerkelijk gerenoveerd kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik
6. gerenoveerd wordt onder volgende voorwaarden:
 1. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken en eventueel sloopwerkzaamheden en die de verwaarlozing volledig zullen verhelpen, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van maximaal drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning
 2. indien het gaat om renovatiewerken waarvoor geen stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning vereist is en die de verwaarlozing volledig zullen verhelpen, kan de houder van het zakelijk recht vrijgesteld worden gedurende een termijn van maximaal drie jaar aan de hand van een renovatienota die bestaat uit 1) een gedetailleerd overzicht van welke vergunningsplichtige en/of welke niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd 2) fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en 3) indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars 4) aanvangsdatum en de planning van de werkzaamheden.

Bovenstaande vrijstellingen kunnen gecombineerd worden, met dien verstande dat er in een periode van 10 jaar vanaf de opnamedatum aan éénzelfde houder van het zakelijk recht gedurende maximaal 3 jaar een vrijstelling gegeven wordt voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt.

Daarnaast dienen de werken ook effectief uitgevoerd te worden. Daarom wordt de vrijstelling verleend in twee schijven van respectievelijk één en maximaal twee jaar.

De eerste schijf van één jaar gaat in op datum van ontvangst van de schriftelijke bevestiging van de volledige renovatienota of het aantonen van een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag van de tweede schijf van twee jaar moet gebeuren via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan het bevoegd personeelslid voor het verstrijken van de eerste schijf. In deze gemotiveerde vraag wordt een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen. Deze stand van zaken wordt onder andere aangetoond aan de hand van foto's. De aanvraag van de tweede schijf moet ingediend worden voor de eerste schijf verstrijkt. Om voor de tweede schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat

de werken gestart zijn. De toekenning van de tweede schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van het bevoegd personeelslid 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.

Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan het bevoegd personeelslid geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede schijf geweigerd.

Renovatiewerken die enkel betrekking hebben op de sloop van een woning of gebouw geven geen aanleiding tot vrijstelling.

7. 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.
8. vervat is in een project dat aangemeld is bij de VMSW via het Projectportaal conform artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten.

Indien de belastingplichtige de verwaarlozing laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Artikel 12: Inkohiering

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

Artikel 13: Betaling van de belasting

De belasting moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 14: Bezwaar tegen de aanslag

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§2. 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.

4. SLOTBEPALINGEN

Artikel 15

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 16

Dit reglement treedt in voege op 1 januari 2020 voor een periode tot 31 december 2025 en wordt bekendgemaakt volgens artikel 286 van het decreet Lokaal Bestuur.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

De algemeen directeur
(get.) Hans Welters

De voorzitter
(get.) Carl De Bie

Voor eensluidend afschrift



De algemeen directeur
Hans Welters



De voorzitter
Carl De Bie

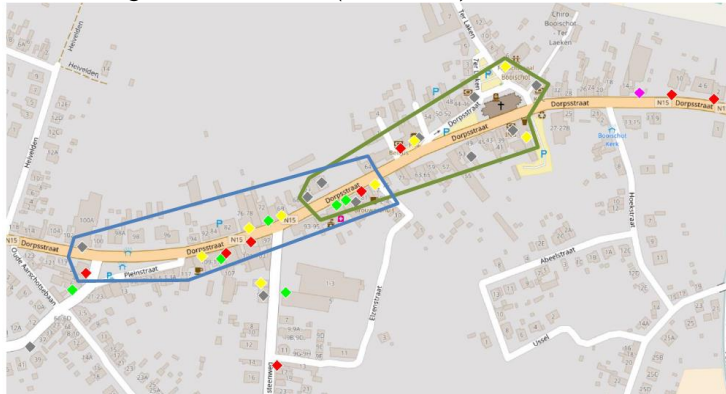
Kernwinkelgebieden

a. Kernwinkelgebied *Bergstraat* (primair):



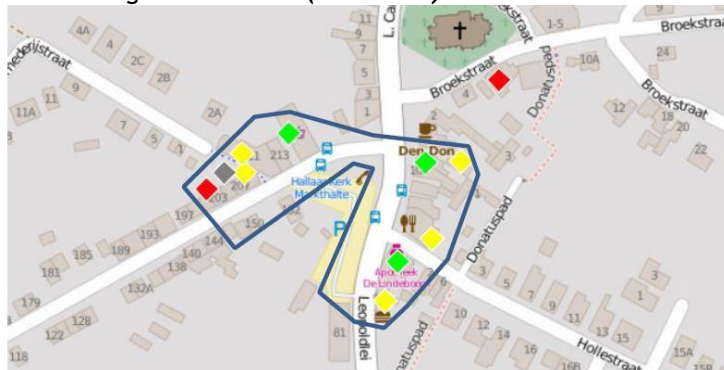
- Bergstraat 1 - 171 / 2 - 184
- Leopoldlei 1 - 7A / 2
- Oude Godstraat 2 - 4
- Postweg 2 - 12
- Berkenstraat 4
- Binnenweg 1

b. Kernwinkelgebied *Booischot* (secundair):



- Dorpsstraat 33 - 117 / 36 - 100A
- Pleinstraat 1 - 23 / 2 - 10

c. Kernwinkelgebied *Hallaar* (secundair):



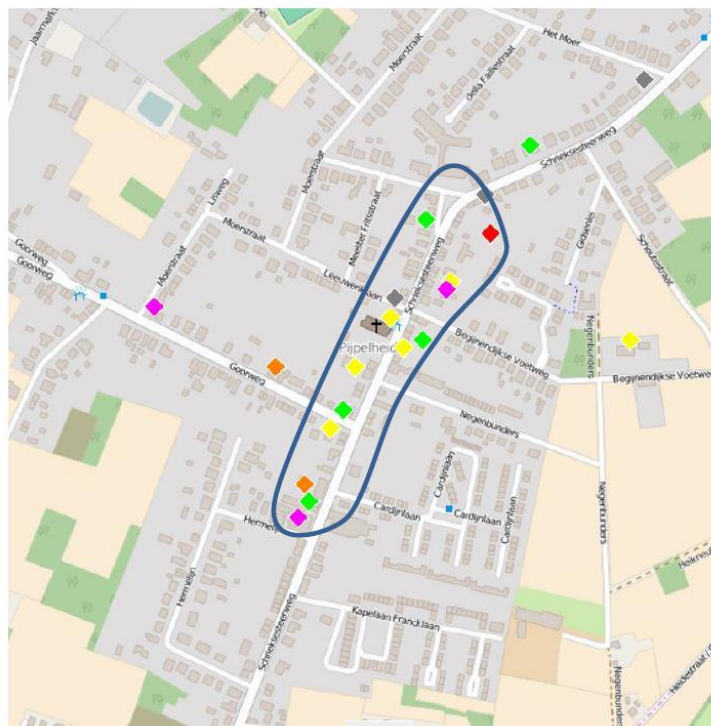
- Leopoldlei 86 - 104
- Molenstraat 197 - 215

d. Kernwinkelgebied *Heist-Goor* (*secundair*):



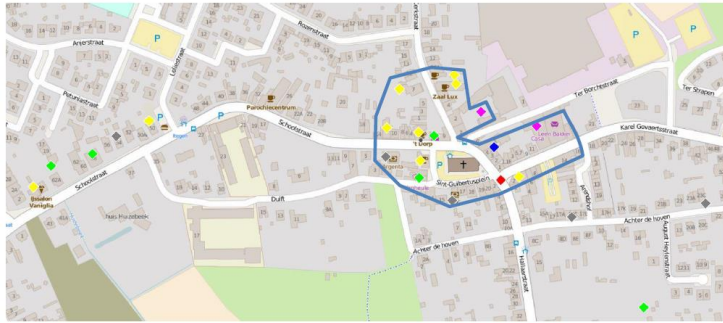
- P. Mellaertsstraat 1 - 35 / 2 - 76

e. Kernwinkelgebied *Pijpelheide* (*secundair*):



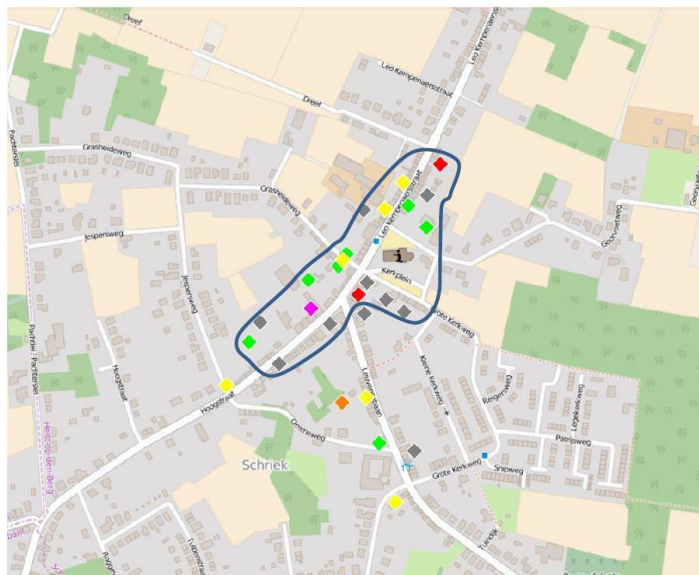
- Schrieksesteenweg 31 - 87 / 32 - 88

f. Kernwinkelgebied *Itegem* (secundair):



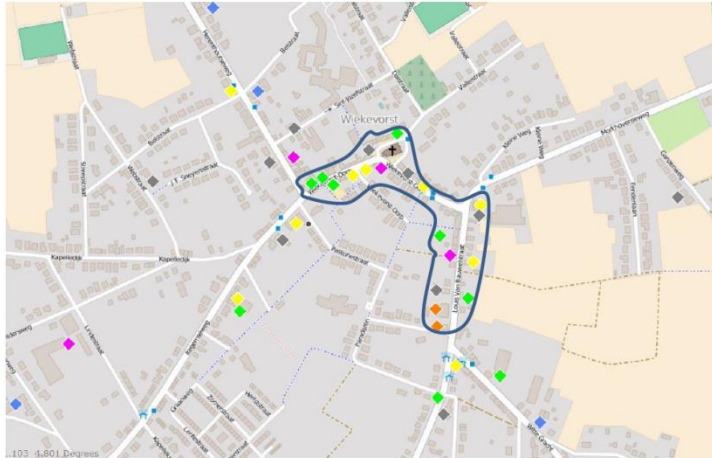
- Sint-Guibertusplein 1 - 20
- Hallaarstraat 1 + 2
- Karel Govaertsstraat 1 - 13B / 2 - 14
- Kerkstraat 1 - 7 / 2 - 10
- Schoolstraat 1 - 1A / 2 - 14

g. Kernwinkelgebied *Schriek* (secundair):



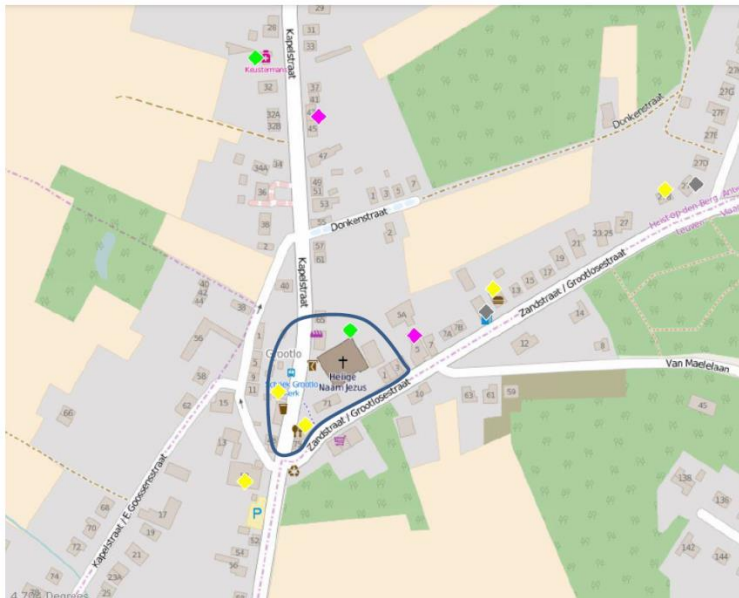
- L. Kempenaersstraat 1 - 59 / 2 - 68
- Hoogstraat 1 - 33 / 2 - 24

h. Kernwinkelgebied **Wiekevorst (secundair)**:



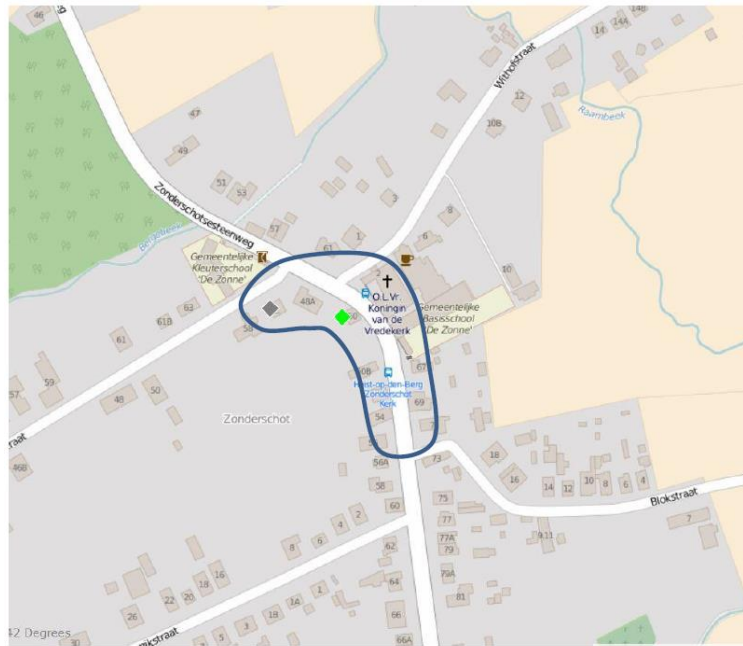
- L. Van Bauwelstraat 1 - 35 / 2 - 20
- Wiekevorst-Dorp 1 - 67 / 2 - 60

i. Kernwinkelgebied **Grootlo (secundair)**:



- Kapelstraat 67 - 75 / 44 - 48

j. Kernwinkelgebied **Zonderschot (secundair)**:



- Zonderschotsesteenweg 65 - 71 / 48A - 56
- Peremansheidestraat 62