

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid en het belastingreglement op de leegstaande en de bouwwallige/vervallen woningen en/of gebouwen en de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen 2023-2025

Basisbesluit: 17 december 2019

Aanpassing 1: 15 december 2020

Aanpassing 2: 20 december 2022

Artikel 1

De artikels 2 t.e.m. 6 bevatten de bepalingen m.b.t. het reglement opmaak leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar en de inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid.

De artikels 7 t.e.m. 14 bevatten de bepalingen m.b.t. het belastingreglement.

Artikel 15 is een algemene bepaling omtrent het digitaal loket van de stad Aalst.

Artikel 2

Definities

2.1. Aanslagjaar: Het jaar waarvoor de belasting verschuldigd is. Het aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op de daaropvolgende 31 december. Evenwel kan de voor een aanslagjaar verschuldigde belasting op geldige wijze gevestigd worden tot 30 juni van het daarop volgende jaar.

2.2. Actieve uitbating: Een uitbating in een handelsruimte is actief wanneer zij minstens 4 dagen van de week open zijn gedurende minstens 6 uren per dag. Worden niet als actief beschouwd, uitbatingen die het gebouw alleen gebruiken als uitstalraam of waarbij het gebouw alleen gebruikt wordt voor opslag van goederen zonder dat dit gepaard gaat met een handelsactiviteit in hetzelfde gebouw.

2.3. Administratie: Team Wonen wordt door het college van burgemeester en schepenen belast met het beheer van de inventarissen.

2.4. Administratieve akte van leegstand: Formele kennisgeving van vaststelling dat een woning/gebouw sedert minstens 12 maanden niet meer werd bewoond/gebruikt en daarom aanleiding geeft tot opname in het leegstandsregister.

2.5. Administratieve akte van verwaarlozing: Formele kennisgeving van vaststelling dat een gebouw/woonhuis uitwendige gebreken van verwaarlozing vertoont en daarom aanleiding geeft tot opname in de inventaris van verwaarlozing/bouwwalligheid.

2.6. Attest van schrapping: Formele kennisgeving dat een woning, gebouw of woonhuis is geschrapt in het leegstandsregister of inventaris van verwaarlozing/bouwwalligheid, of de inventaris van ongeschikt/onbewoonbaarheid, vermeldt uitdrukkelijk de datum van schrapping.

2.7. Bedrijfsruimte: De verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren.

Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd.

2.8. Belastingplichtige: De natuurlijke of rechtspersoon op wie de belasting wordt gevestigd, degene op wie de belasting toepasselijk is. De belastingplichtige is degene die op het kohier wordt gebracht.

2.9. Belastingsschuldige: De natuurlijke persoon of de rechtspersoon die uiteindelijk de belasting dient te betalen.

2.10. Beschermd dorps- en stadsgezicht: Een groepering van onroerende goederen met de omgevende bestanddelen die door hun erfgoedwaarde van algemeen belang zijn en daardoor voorlopig of definitief beschermd werd door de Vlaamse overheid, zoals bepaald in het decreet van 12 juli 2013, betreffende het onroerend erfgoed.

2.11. Beschermd monument: Een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde en daardoor voorlopig of definitief beschermd werd door de Vlaamse overheid, zoals bepaald in het decreet van 12 juli 2013, betreffende het onroerend erfgoed.

2.12. Beveiligde zending:

Eén van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- Een aangetekend schrijven p/a Werf 9 - 9300 Aalst;
- Een afgifte tegen ontvangstbewijs p/a Werf 9 – 9300 Aalst;
- Een elektronisch aangetekende zending naar een nader te bepalen mailadres.

2.13. Bevoegde ambtenaren leegstand, verwaarlozing, bouwvalligheid: De ambtenaren die door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belast zijn 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 (artikel 2.14 Vlaamse Codex Wonen).

In het kader van deze gemeentebelasting beschikken deze ambtenaren over dezelfde bevoegdheid voor het opsporen van verwaarloosde of bouwvallige woningen en gebouwen.

2.14. Conformiteitsattest: Een bewijs dat voor een woning een woonkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd en voldoet aan de minimale normen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, zoals vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen). Het attest vermeldt de maximale bewoningsnorm van de woning.

2.15. Functie van een woning of een gebouw: De functie van de woning of het gebouw is deze die overeenkomt met een voor de woning of het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of milieuvergunning/omgevingsvergunning voor het exploiteren van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting. Bij een woning of een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik.

2.16. 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 (artikel 1.2, 5°, decreet grond- en pandenbeleid), bestaande uit minstens één entiteit met een niet-woonfunctie of meerdere entiteiten met verschillende functies.

2.17. Gewestelijk ambtenaar: De ambtenaar die met toepassing van de regels, vastgesteld door de Vlaamse Regering wordt aangewezen en die binnen zijn ambtsgebied belast is met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen.

2.18. Grondoppervlakte: De bebouwde oppervlakte van de woning en/of het gebouw.

2.19. Handelshuis: Pand dat bij de Federale Overheidsdienst Financiën – Patrimoniumdocumentatie gekwalificeerd wordt als handelshuis (afgekort: hand/huis), er wordt vermoed dat er een gemengde functie is, commerciële- en woonfunctie, die al dan niet gescheiden zijn van elkaar.

2.20. Handelsruimte: Is een voor publiek vrij toegankelijke ruimte, met inbegrip van de bovenliggende bouwlaag dienstig als opslag of dienstruimten om er tegen betaling goederen te kopen, zich diensten te laten leveren of te consumeren.

2.21. Herkwalificering van een woning/gebouw: Het aantal entiteiten of de functie van een geïnventariseerde woning, woonhuis of gebouw is gewijzigd t.o.v. de toestand op datum van opname.

2.22. Hoofdverblijfplaats: De woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft (artikel 1.3 §1 eerste lid °21 Vlaamse Codex Wonen).

2.23. Huurwoning: Elke woning, die verhuurd is, te huur wordt aangeboden of ter beschikking wordt gesteld.

2.24. Individuele kamer of studentenkamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (artikel 1.3 §1 eerste lid °22 Vlaamse Codex Wonen).

~~2.25. Integratiedecreet: Integratiedecreet van 29 maart 2013 en Besluit Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.~~

2.26. Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar: Woningen die opgenomen zijn in de Vlaamse inventaris ongeschikt en onbewoonbaarheid (VIVOO) die de basis vormt voor de gemeentelijke heffing. Woningen die op grond van de artikelen 3.12-3.15 van de Vlaamse Codex Wonen of de betreffende artikels van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft of de gecoördineerde wetten Nieuwe Gemeentewet van 24 juni 1988 ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard. (Hoofdstuk IV, bevoegdheden van de gemeenten in 't algemeen, artikel 135).

2.27. Inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid: De stedelijke inventaris die door de stad Aalst sinds 2010 wordt opgemaakt van alle woningen en gebouwen die voldoen aan de voorwaarden zoals voorzien in onderhavig besluit.

~~2.28. Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest: De stedelijke inventaris die door de stad Aalst vanaf 2021 wordt opgemaakt van alle woningen die voldoen aan de voorwaarden zoals voorzien in onderhavig besluit.~~

2.29. Leegstaand gebouw: Een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet wordt gebruikt overeenkomstig de functie van het gebouw 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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden (artikel 2.10, §1, Vlaamse Codex Wonen en artikel 2.10., §3, Vlaamse Codex Wonen).

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet-afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Een nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien binnen de zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt gebruikt (artikel 2.10, §3, Vlaamse Codex Wonen).

2.30. Leegstaande woning:

Een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet gebruikt wordt in overeenstemming met:

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

Een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien deze binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet gebruikt wordt in overeenstemming met:

- hetzij de woonfunctie;
- hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

(artikel 2.10, §2, Vlaamse Codex Wonen en artikel 2.10, §3, Vlaamse Codex Wonen).

Een gedeelte van een gebouw is afsplitsbaar, indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten. In dat geval wordt het afsplitsbare deel beschouwd als woning en gelden voor dat gedeelte bovenstaande criteria om leegstand van de woning te bepalen.

2.31. Leegstandsregister: De stedelijke inventaris die door de stad Aalst sinds 2010 wordt opgemaakt zoals voorzien in artikel 2.9-2.14, Vlaamse Codex Wonen.

2.32. Omgevingsvergunning: De vergunning die de stedenbouwkundige en de milieuvergunning verenigt en vervangt.

2.33. Onbewoonbare woning: Een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

2.34. Ongeschikt gebouw: Een gebouw dat niet meer geschikt is voor het gebruik waarvoor het oorspronkelijk bestemd was.

2.35. Ongeschikte woning: Een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen.

2.36. Onverdeeldheid: Een onroerend goed is in onverdeeldheid indien er meerdere personen gelijktijdig eigenaar zijn van een zelfde onroerend goed. In voorkomend geval hebben meerdere personen dezelfde rechten op een welbepaald onroerend goed. Er is dan ook geen onverdeeldheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.

2.37. Plan van aanleg: Een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg (artikel 1.3, §1, eerste lid, 39° Vlaamse Codex Wonen).

2.38. Registratieattest: Formele kennisgeving dat een woning, gebouw of woonhuis is opgenomen in het leegstandsregister of inventaris van verwaarlozing/bouwwaligheid, of de inventaris van ongeschikt/onbewoonbaarheid, vermeldt uitdrukkelijk de datum van opname.

2.39. Registratiedatum: De datum waarop de woning of het gebouw in minstens één van de inventarissen wordt opgenomen. De datum staat formeel vermeldt in het registratieattest.

2.40. Renovatie: Het herstellen en/of gedeeltelijk vernieuwen/heropbouwen van een bestaande woning/gebouw, waardoor het weer bewoonbaar/buikbaar wordt naar de huidige maatstaven en woonkwaliteitsnormen.

2.41. RUP: Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

2.42. Sociale woonorganisatie: De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond (artikel 1.3, §1, eerste lid 53° van de Vlaamse Codex Wonen).

2.43. Stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen: Een vergunning die toestemming geeft om bepaalde bouwwerkzaamheden uit te voeren. De gemeente waarin de eigendom zich bevindt is verantwoordelijk voor het al dan niet toekennen van de vergunning.

2.44. Tweede verblijf: Elke constructie met woon- of verblijfsgelegenheid, waarvoor niemand is ingeschreven in de bevolkingsregisters of het vreemdelingenregister voor het hoofdverblijf waar occasioneel verbleven wordt, uitgezonderd de constructies die reeds werden opgenomen in het leegstandsregister (Gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2019 houdende het heffen van een belasting op tweede verblijven).

2.45. Verwaarlozing of bouwvalligheid: Een woning of gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, ...

2.46. VIVOO: Vlaamse inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid.

2.47. Vlaamse Codex Fiscaliteit: Bundelt de meeste wettelijke bepalingen rond de Vlaamse belastingen.

2.48. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: Regelt de ruimtelijke ordening van het Vlaams gewest, de provincies en de gemeenten, vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, uitvoeringsplannen en verordeningen, d.d. 15 mei 2009, en zijn latere wijzigingen.

2.49. Vlaamse Codex Wonen: decreet van 1 januari 2021, bundelt de wettelijke bepalingen rond het Vlaams Woonbeleid

2.50. Woning: Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (artikel 1.3, §1, eerste lid, 66°, Vlaamse Codex Wonen).

Zowel een zelfstandige woning (studio, appartement, eengezinswoning) als een niet-zelfstandige woning (kamer), als niet afsplitsbare woning boven een handelsruimte.

2.51. Woningcontroleur: De ambtenaren die door het college van burgemeester en schepenen aangeduid zijn als woningcontroleur bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden inzake woningkwaliteitsbewaking op basis van de Vlaamse Codex Wonen, zoals vermeld in het Integratiedecreet van 29 maart 2013 en Besluit Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van woningen en latere wijzigingen (d.i. decreet houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft).

2.52. Woonhuis: Elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden.

2.53. Zakelijk gerechtigde:

De houder van één van volgende zakelijke rechten:

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

(artikel 1.3, §1, eerste lid, 75°, Vlaamse Codex Wonen).

Artikel 3

Soorten inventarissen

De administratie maakt volgende inventarissen op:

3.1. Leegstandsregister bestaande uit:

- inventaris leegstaande gebouwen;
- inventaris leegstaande woningen.

3.2. Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar bestaande uit:

- de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, die opgenomen zijn in het VIVOO;
- de woonhuizen en/of gebouwen waarvoor een bevel tot herstel en/of sloping is uitgesproken.

3.3. Inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid bestaande uit verwaarloosde of bouwvallige woonhuizen en/of gebouwen.

Een woning, woonhuis of gebouw kan op verschillende inventarissen voorkomen. Een woning of woonhuis dat of gebouw die in de inventaris van verwaarlozing is opgenomen kan ook in het leegstandsregister worden opgenomen en omgekeerd. Een woning of woonhuis dat in de inventaris ongeschikt- of onbewoonbaarheid is opgenomen kan ook in de inventaris van verwaarlozing worden opgenomen en omgekeerd. Maar het kan niet in het leegstandsregister worden opgenomen (volgens artikel 2.13, Vlaamse Codex Wonen). Een woning of woonhuis dat in het leegstandsregister is opgenomen kan ook in de inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid worden opgenomen.

Artikel 4

Registratiedatum

De registratiedatum is de datum waarop de woning, het woonhuis of het gebouw op minstens één van de inventarissen wordt opgenomen. De datum staat formeel vermeld in het registratieattest en wordt als volgt bepaald:

4.1. Leegstaande woningen en gebouwen: de datum waarop de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand wordt opgemaakt.

4.2. Ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen: de datum waarop de besluiten door de bevoegde overheid worden opgemaakt. Indien een beroep bij de Vlaamse regering, overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen, wordt ingesteld tegen een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, wordt de opname opgeschort voor de duur van het beroep.

4.3. Woonhuizen en gebouwen waarvoor een bevel tot herstel en/of sloping is uitgesproken: de datum waarop de besluiten tot herstel- of slopingsbevel door de bevoegde overheid worden opgemaakt.

4.4. Verwaarloosde of bouwvallige woonhuizen en gebouwen: de datum waarop de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing of bouwvalligheid wordt opgemaakt.

Artikel 5

Procedure registratie

5.1. Leegstandsregister

5.1.1. Het administratief onderzoek

De administratie en bevoegde ambtenaren voeren een administratief onderzoek en een onderzoek ter plaatse uit. Ze maken een technisch verslag op van het onderzoek naar leegstand en sommen indicaties van de leegstand op in een beschrijvend verslag. Ze maken er tevens foto's van. Het model van technisch verslag wordt als bijlage bij deze verordening gevoegd (bijlage 1A = technisch verslag woning en 1B = technisch verslag gebouw).

De objectieve indicaties van leegstand worden als volgt bepaald:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister sinds meer dan 1 jaar;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf in het kader van de belasting op tweede verblijven, vakantie-, zomer-, en weekendhuisjes en caravans;

- het ontbreken van een aangifte als bedrijfsvestiging in het kader van de belasting op de motoren of benutte bedrijfsoppervlakte;
- het langdurig ‘te huur’ of ‘te koop’ aanbieden van het pand;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen (bijv. uit attesten van de distributienetbeheerder blijkt dat de waterleiding of de elektriciteit reeds meer dan een jaar is afgesloten);
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- een dermate lage economische activiteit dat een handelsfunctie kan worden uitgesloten;
- het ontbreken van een vestigings-/ ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen;
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening van een onderneming, waarvan het adres gevestigd is op het te inventariseren pand, voor het jaar voorafgaande aan de inventarisatie;
- voor de woning of het gebouw werd vermindering van het kadastraal inkomen gevraagd op grond van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting;
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- er is een getuigenverklaring van omwonende(n), postbode, wijkagent, ... ;
- andere feitelijke indicaties en uiterlijke kenmerken waaruit kan worden afgeleid dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten, zoals bijvoorbeeld:
 - raamopeningen werden dichtgemaakt (dichtgetimmerd of –gemetseld) of gesupprimeerd;
 - winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden);
 - waterdichtheid van de woning is niet gegarandeerd: zeer zware infiltraties via dak/gevel(s);
 - onafgewerkte ruwbouw (stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen ouder dan 7 jaar);
 - ernstige inpandige vernielingen: woning gedeeltelijk vernield of gesloopt;
 - langdurig neergelaten rolluiken;
 - ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
 - uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
 - storende omgevingsaanleg: langdurige niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;
 - woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld.

5.1.2. De administratieve akte

Indien een woning in het technisch verslag minimum 18 punten haalt of, indien het een gebouw betreft, minimum 12 punten, stelt de administratie een administratieve akte op tot vaststelling van leegstand (bijlage 2).

Deze akte bevat als besluit de beslissing tot opname van het pand in het leegstandsregister. Opgelet: op dit ogenblik wordt het pand nog niet effectief opgenomen in het leegstandsregister.

5.1.3. Betekening administratieve akte en beschrijvend verslag

De administratie betekent de administratieve akte en het beschrijvend verslag aan de zakelijk gerechtigden, via beveiligde zending. Hiermee brengt ze de zakelijk gerechtigden in feite op de hoogte van de beslissing tot opname van het betreffende pand in het leegstandsregister.

5.1.4. Beroep tegen de opname

De zakelijk gerechtigde kan binnen 30 dagen vanaf de dag na de betekening van de administratieve akte van leegstand, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend aan het college van burgemeester en schepenen, ter attentie van team Wonen, Werf 9, 9300 Aalst en moet minstens het volgende bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- handtekening van de zakelijk gerechtigde;
- verwijzing naar administratieve akte en gebouw of woning waarover het gaat;

- bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd.

5.1.5. Beoordeling van het beroep

De administratie registreert het beroepschrift en meldt de ontvangst aan de indiener. De beroepsinstantie, namelijk het college van burgemeester en schepenen kan haar bevoegdheden ter zake delegeren naar één of meer personeelsleden van de gemeente.

De beroepsinstantie beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift). Eerst wordt de ontvankelijkheid nagekeken. Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend of niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde (of zijn gemachtigde). Het ontbreken van bewijsstukken is geen reden om een beroep onontvankelijk te verklaren. In dat geval kan bijkomende informatie worden opgevraagd.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de beroepsprocedure als afgehandeld beschouwd en de opname verdergezet. Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van de bijgevoegde bewijsstukken, maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse.

Het beroep is ongegrond als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt.

De beroepsinstantie geeft kennis van zijn beslissing per beveiligde zending. Als het beroep gegrond geacht wordt of als de beroepsinstantie geen beslissing neemt binnen de vooropgestelde termijn, kunnen de gedane vaststellingen geen aanleiding meer geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

5.1.6. Opname in het leegstandsregister

Als er niet tijdig beroep werd ingediend, als het beroep onontvankelijk is of niet werd ingewilligd, neemt de administratie het pand op in het leegstandsregister. De datum van opname is de datum van de vaststelling van de leegstand. Dit is de datum van de administratieve akte.

Vanaf dit moment kan een zakelijk gerechtigde zijn pand niet meer aangeven als tweede verblijf. Een pand kan niet als tweede verblijf erkend worden als het reeds werd opgenomen in het leegstandsregister.

5.2. Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar

5.2.1. Ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

5.2.1.1. *Het onderzoek*

De ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van een woning of kamer wordt na een onderzoek ter plaatse door de woningcontroleur vastgesteld in een technisch verslag. Dit is gebaseerd op:

- hetzij het conformiteitsonderzoek naar de vereisten en normen van de Vlaamse Codex Wonen en heeft betrekking op de veiligheid, de gezondheid en de algemene kwaliteit van de woning (bijlage 3);
- hetzij de bepalingen in toepassing van artikel 135 van de gecoördineerde wetten Nieuwe Gemeentewet met betrekking tot acuut risico en algemeen belang.

5.2.1.2. *Procedure ongeschikt en/of onbewoonbaar*

In het geval dat de vereisten en normen niet zijn gerespecteerd, wordt een procedure opgestart zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen en/of de gecoördineerde wetten Nieuwe Gemeentewet. De burgemeester is verplicht om binnen de drie maanden na de woningcontrole een besluit te nemen (artikel 3.13, Vlaamse Codex Wonen).

5.2.1.3. *Registratieattest*

Indien de burgemeester een besluit neemt om de woning of de kamer ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, stelt de administratie een registratieattest op. Hiermee brengt ze de zakelijk gerechtigden in feite

op de hoogte van de beslissing tot opname van het betreffende pand in de inventaris ongeschiktheid/onbewoonbaarheid. Dit gebeurt via een beveiligde zending.

Een opname in het leegstandsregister is niet mogelijk tot zolang het pand in de inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid is opgenomen.

Een opname in de inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar is niet mogelijk indien niet opgenomen in het VIVOO.

5.2.1.4. Beroepsprocedure

- bij een besluit op basis van de Vlaamse Codex Wonen is een beroepsprocedure mogelijk (artikel 3.14, Vlaamse Codex Wonen);
- bij een besluit op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet is een beroepsprocedure mogelijk zoals omschreven in artikel 14, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, beroep tot nietigverklaring;
- de administratie deelt aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur mee welke woningen of kamers door een besluit gevat zijn. De woning of kamers worden ook opgenomen in VIVOO (Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid).

5.2.2. Woningen of gebouwen waarvoor een bevel tot herstel en/of sloping werd uitgevaardigd

Indien de toestand van een woonhuis of gebouw een gevaar vormt voor de veiligheid op de openbare weg, wordt na een onderzoek ter plaatse door de stadsarchitect een omstandig verslag opgesteld. Indien de burgemeester een bevel tot herstel of sloping uitvaardigt om het gevaar te doen wijken, wordt het woonhuis of gebouw, op datum van het bevel opgenomen in de inventaris ongeschikt/onbewoonbaar.

Het registratieattest wordt onder beveiligde zending aan de zakelijk gerechtigden toegestuurd, en op deze manier worden zij formeel in kennis gesteld van de opname in de inventaris.

5.3. Inventaris verwaarlozing/bouwwaligheid

5.3.1. Het onderzoek

De verwaarlozing of bouwwaligheid van een woonhuis of gebouw wordt door de administratie vastgesteld in een technisch verslag van het onderzoek naar de verwaarlozing of bouwwaligheid van het woonhuis of gebouw (bijlage 4).

Een woonhuis of een gebouw 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.

5.3.2. De administratieve akte

Indien de verwaarlozing of bouwwaligheid van een woonhuis of gebouw vaststaat of met andere woorden in het technisch verslag haalt het woonhuis of het gebouw minimum 12 punten, stelt de administratie een administratieve akte tot vaststelling van verwaarlozing of bouwwaligheid op (bijlage 5).

5.3.3. Betekening administratieve akte en technisch verslag

De administratie stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de administratieve akte en het technisch verslag. Hiermee brengt ze de zakelijk gerechtigden in feite op de hoogte van de beslissing tot opname van het betreffende pand in de inventaris verwaarlozing/bouwwaligheid.

5.3.4. Beroep tegen opname

De zakelijk gerechtigde kan binnen 30 dagen vanaf de dag na de betekening van de administratieve akte van verwaarlozing van de procedure, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in de inventaris verwaarlozing/bouwwaligheid. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend aan het college van burgemeester en schepenen, ter attentie van team Wonen, Werf 9, 9300 Aalst en moet minstens het volgende bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- handtekening van de zakelijk gerechtigde;
- verwijzing naar administratieve akte en gebouw of woonhuis waarover het gaat;
- bewijsstukken waaruit blijkt dat het pand niet verwaarloosd of bouwvallig is.

5.3.5. Beoordeling van het beroep

De administratie registreert het beroepschrift en meldt de ontvangst aan de indiener. De beroepsinstantie, namelijk het college van burgemeester en schepenen kan haar bevoegdheden ter zake delegeren naar één of meer personeelsleden van de stad.

De beroepsinstantie beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift). Eerst wordt de ontvankelijkheid nagekeken. Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend of niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde (of zijn gemachtigde). Het ontbreken van bewijsstukken is geen reden om een beroep onontvankelijk te verklaren. In dat geval kan bijkomende informatie worden opgevraagd.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de beroepsprocedure als afgehandeld beschouwd en wordt de opname verdergezet. Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van de bijgevoegde bewijsstukken, maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse.

De beroepsinstantie geeft kennis van zijn beslissing per beveiligde zending. Als het beroep gegrond geacht wordt of als de beroepsinstantie geen beslissing neemt binnen de vooropgestelde termijn, kunnen de gedane vaststellingen geen aanleiding meer geven tot een beslissing tot opname in de inventaris van verwaarlozing.

5.3.6. Opname in de inventaris van verwaarlozing

Als er niet tijdig beroep werd ingediend, als het beroep onontvankelijk is of niet werd ingewilligd neemt de administratie het pand op in de inventaris van verwaarlozing. De datum van opname is de datum van de vaststelling van de verwaarlozing. Dit is de datum van de administratieve akte.

Artikel 6

Schrapping uit de inventaris

6.1. Procedure

Schrapping uit het leegstandsregister, de inventaris verwaarlozing/bouwvallig en de inventaris ongeschikt/onbewoonbaar kan enkel op gemotiveerd verzoek van een zakelijk gerechtigde door middel van een beveiligde zending gericht aan de administratie. De schrapping dient door de houder van het zakelijk recht te worden aangevraagd vóór de verjaring van de registratiedatum. De vraag voor schrapping gebeurt via het ingevulde modelformulier 'aanvraag schrapping' (bijlage 7b) of via het digitaal loket van de stad Aalst (indien beschikbaar), samen met de nodige bewijsstukken.

De houder(s) van het zakelijk recht van de woning, het woonhuis of het gebouw worden door de administratie schriftelijk in kennis gesteld van de schrapping uit één of meerdere inventarissen door middel van een schrappingsattest (bijlage 6). Indien het verzoek tot schrapping niet wordt ingewilligd, wordt aan de houder(s) van het zakelijk recht door de administratie de weigering tot schrapping betekend.

Indien een aanvraag tot schrapping uit het leegstandsregister, de inventaris verwaarlozing/bouwvallig te laat wordt ingediend zal de heffing voor het desbetreffende aanslagjaar verschuldigd zijn, tenzij een zakelijk gerechtigde via een fiscaal bezwaar, binnen de voorziene bezwaartermijn op de heffing, objectief aantoonde dat op datum van verjaring van de registratiedatum was voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- minstens zes maanden in gebruik conform de functie op datum van de verjaring van de registratiedatum;
- sloping;
- herkwalificering.

6.2. Voorwaarden voor schrapping

6.2.1. Leegstandsregister

6.2.1.1. Woningen

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als kan aangetoond worden dat:

- deze gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met:
 - hetzij de woonfunctie (het gebruik van de woning als tweede verblijf wordt niet beschouwd als woonfunctie);
 - hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt én de functiewijziging is gestaafd door een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt op datum dat de woning ten minste zes opeenvolgende maanden werd aangewend volgens de functie.

- de woning werd gesloopt. De woning wordt geschrapt op datum van aanvraag schrapping én na vaststelling sloping door de bevoegde ambtenaar, op voorwaarde dat het puin op het terrein volledig werd geruimd.
- de woning werd gesupprimeerd en dit wordt gestaafd door een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (bijvoorbeeld door samenvoegen bij een andere woonentiteit tot één woning). De woning wordt geschrapt op datum van aanvraag schrapping én na gunstige vaststelling door de bevoegde ambtenaar.

6.2.1.2. Gebouwen

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als kan aangetoond worden dat er sprake is van een actieve uitbating, waarbij:

- de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie van het gebouw aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het exploiteren van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt op datum dat het gebouw gedurende ten minste zes opeenvolgende maanden werd aangewend voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte volgens de functie.

- het gebouw werd gesloopt. Het gebouw wordt geschrapt op datum van aanvraag schrapping én na vaststelling sloping door de bevoegde ambtenaar, op voorwaarde dat het puin op het terrein volledig werd geruimd.

6.2.1.3. Herkwalificering van een woning of gebouw

Verschillende toestanden zijn mogelijk, nl.

- na herkwalificering zijn er meer entiteiten t.o.v. de opname in de inventaris gecreëerd, zonder dat de functie werd gewijzigd:

De woning of het gebouw kan geschrapt worden als er minstens 50% van de totale vloeroppervlakte van alle nieuwe entiteiten wordt bewoond/in gebruik is conform de vergunde toestand gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt op datum dat het gebouw gedurende ten minste zes opeenvolgende maanden werd aangewend voor minstens vijftig procent van de totale vloeroppervlakte volgens de functie.

- na herkwalificering zijn er minder of slechts 1 entiteit t.o.v. de opname in de inventaris gecreëerd, zonder dat de functie werd gewijzigd:

Alle entiteiten kunnen geschrapt worden, ingeval er slechts 1 entiteit bestaat, als de woning of het gebouw voldoet aan de voorwaarde van schrapping zoals omschreven in punt 6.2.1.1. en 6.2.1.2.

Alle entiteiten kunnen geschrapt worden, ingeval er meerdere entiteiten bestaan, als er minstens 50% van de totale vloeroppervlakte van alle nieuwe entiteiten wordt bewoond/in gebruik is conform de vergunde toestand.

- na herkwalificering waarbij de functie werd gewijzigd kan de woning of het gebouw geschrapt worden indien de nieuwe functie gerealiseerd is, mits zes maanden gebruik is aangetoond (artikel 6.2.1.1. en 6.2.1.2.).

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek.

6.2.2. Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar

- ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen worden geschrapt:
 - op datum van de afgifte van een conformiteitsattest;
 - op datum van het proces verbaal van uitvoering herstellingsvordering;
 - op datum van het opheffingsbesluit wegens sloop;
 - op datum van het opheffingsbesluit nadat de woonfunctie is opgeheven.
- woonhuizen en gebouwen waarvoor een bevel tot herstel werd uitgevaardigd worden geschrapt op datum van vaststelling van herstel door de bevoegde ambtenaar;
- woonhuizen en gebouwen waarvoor een bevel tot sloop werd uitgevaardigd worden geschrapt op datum van vaststelling sloop door de bevoegde ambtenaar, op voorwaarde dat het puin op het terrein volledig werd geruimd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit de inventaris ongeschikt/onbewoonbaar en neemt een beslissing binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek tot schrapping.

6.2.3. Inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid

Verwaarloosde of bouwvallige woonhuizen en gebouwen worden geschrapt op datum van opmaak van een verslag door de administratie waarin bevestigd wordt dat de gebreken, vastgesteld in een administratieve akte van verwaarlozing, voldoende zijn weggewerkt.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit de inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid en neemt een beslissing binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek tot schrapping.

Artikel 7

Belastbaar feit

De stad heft voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een directe gemeentebelasting op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in één van de stedelijke inventarissen zoals beschreven in de artikelen 2 tot 6 van onderhavig besluit.

Artikel 8

Berekeningsgrondslag

8.1. De belasting is verschuldigd op de eerste verjaardag van de registratiedatum en daarna telkens bij het verstrijken van één of meer periodes van twaalf maanden aanwezigheid op één van de stedelijke inventarissen zoals beschreven in de artikelen 2 tot 6 van onderhavig besluit.

8.2. Indien een woning, woonhuis of gebouw is opgenomen op verschillende inventarissen is voormelde belasting slechts éénmaal verschuldigd per aanslagjaar.

8.3. De oudste registratiedatum geldt als basis voor de berekening van de aanslag.

Artikel 9

Belastingplichtige

9.1. De belasting is verschuldigd door degene die houder is van het zakelijk recht van de woning, het woonhuis of het gebouw op het ogenblik dat de belasting voor het aanslagjaar verschuldigd wordt.

9.2. Zolang de woning, het woonhuis of het gebouw niet is geschrapt uit alle inventarissen wordt de houder van het zakelijk recht, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, als belastingplichtige beschouwd.

9.3. Als het zakelijk recht in onverdeeldheid is (mede-eigendom) zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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

9.5. Als het zakelijk recht wordt overgedragen (bijvoorbeeld bij een verkoop), moet de overdrager van het zakelijk recht (bijvoorbeeld de verkoper) de verkrijger (bijvoorbeeld de koper) in kennis stellen dat het pand is opgenomen in één of meerdere inventarissen. Tevens moet hij de administratie op de hoogte brengen vóór de verjaringsdatum, uitgezonderd indien het verlijden van de notariële akte plaatsvindt op minder dan 30 kalenderdagen vóór de verjaring, moet de zakelijk gerechtigde de administratie op de hoogte brengen binnen één maand na het verlijden van de notariële akte.

Dit gebeurt door het ingevulde modelformulier 'overdracht zakelijk recht' (bijlage 7c) met een kopie van de notariële akte te bezorgen aan de administratie. 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, woonhuis of gebouw.

Als deze kennisgeving niet tijdig gebeurt, wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van 9.1., als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht verschuldigd is.

9.6. Indien een verzoek tot schrapping of een aanvraag tot vrijstelling laattijdig is ingediend, is de eerstvolgende belasting alsnog verschuldigd.

Artikel 10

Tarieven

10.1. Leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid

10.1.1. Individuele kamer of studentenkamer

Het tarief wordt vastgesteld forfaitair per individuele kamer of studentenkamer per jaar:

- op datum van eerste verjaardag van inventarisatie: 161,00 EUR;
- op datum van tweede verjaardag van inventarisatie: 321,00 EUR;
- vanaf de derde verjaardag van inventarisatie: 482,00 EUR.

10.1.2. Volledig gebouw, woning of woonhuis

Het tarief wordt vastgesteld per vierkante meter per jaar met een minimum:

- op datum van eerste verjaardag van inventarisatie: 7,50 EUR/m² met een minimum van 1 813,00 EUR;
- op datum van tweede verjaardag van inventarisatie: 14,50 EUR/m² met een minimum van 3 628,00 EUR;
- vanaf de derde verjaardag van inventarisatie: 22,00 EUR/m² met een minimum van 5 442,00 EUR.

De belastbare oppervlakte wordt bepaald door het aantal m² van het grondoppervlak van de woning, het woonhuis of het gebouw te vermenigvuldigen met het aantal bouwlagen.

Het aantal bouwlagen die in aanmerking worden genomen zijn het aantal niveaus van de woning, het woonhuis of gebouw die meer bedragen dan 50 % van de grondoppervlakte van het gelijkvloers. Een kelder of een zolder ingericht als woonvertrek wordt als een bouwlaag aanzien. De belastbare oppervlakte wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. Elk gedeelte van een vierkante meter wordt aangerekend als een volle vierkante meter.

Artikel 11

Vrijstellingen (Uitsluitend de in dit artikel opgesomde vrijstellingen worden toegepast)

11.1. Procedure vrijstellingen

De belastingplichtige kan, op datum van verjaring van de registratiedatum, vrijgesteld worden van betaling van de verschuldigde belasting. De type vrijstellingen worden onderverdeeld in 3 groepen, nl. vrijstellingen onbeperkt in de tijd, vrijstellingen beperkt in de tijd en vrijstellingen die automatisch door de administratie worden toegekend.

Een vrijstelling onbeperkt in de tijd en beperkt in de tijd moet door de houder van het zakelijk recht vóór de verjaring van de registratiedatum schriftelijk ingediend zijn bij de administratie, via het ingevulde modelformulier 'aanvraag vrijstelling' (bijlage 7a) of via het digitaal loket van de stad Aalst (indien beschikbaar), samen met de nodige bewijsstukken.

De poststempel of ontvangstbewijs geldt als bewijs.

Meerdere vrijstellingen kunnen aangevraagd worden. In totaal kan voor eenzelfde woning of gebouw, zolang deze op minstens één inventaris is opgenomen, maximaal 5 maal vrijstelling worden bekomen. Wanneer het zakelijk recht wordt overgedragen, kan de nieuwe houder van het zakelijk recht op zijn beurt maximaal 5 maal vrijstelling bekomen. De vrijstellingen onbeperkt in de tijd (artikel 11.2.1) worden buiten beschouwing gelaten.

Indien een aanvraag tot vrijstelling te laat wordt ingediend wordt de eerstvolgende heffing geen vrijstelling genoten en geldt de vrijstelling maar vanaf de daaropvolgende heffing(en). Wanneer op datum van de verjaring van de registratiedatum niet (meer) voldaan is aan de vrijstellingsvoorwaarden, is de heffing in datzelfde jaar verschuldigd. Indien een aanvraag tot vrijstelling te laat wordt ingediend zal de eerstvolgende heffing verschuldigd zijn, tenzij een zakelijk gerechtigde via een bezwaar, binnen de voorziene bezwaartermijn op de heffing, objectief aantoont dat op datum van verjaring was voldaan aan de feitelijke voorwaarden. Dit geldt voor alle vrijstellingen, met uitzondering van de vrijstelling voorzien in artikel 11.2.2 Vrijstellingen beperkt in de tijd; 11.2.2.1 niet-vergunningsplichtige renovatiewerken.

De vrijstelling is persoonsgebonden. Indien er een overdracht van het zakelijk recht plaatsvindt eindigt de vrijstelling op datum van de overdracht van het goed. Een vrijstellingsaanvraag is pas ontvankelijk indien voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden.

De administratie is bevoegd om de vrijstellingsaanvraag te beoordelen op tijdigheid, volledigheid en gegrondheid en meldt de toekenning of weigering ervan aan de aanvrager binnen een termijn van twee maanden."

11.2. Soorten vrijstellingen

11.2.1. Vrijstellingen onbeperkt in de tijd

De houder van het zakelijk recht die een vrijstelling geniet, onbeperkt in de tijd, moet jaarlijks vóór de verjaardag van de registratiedatum een schriftelijke aanvraag tot verlenging van de vrijstelling indienen bij de administratie of als beveiligde zending, samen met de nodige bewijsstukken. De poststempel of ontvangstbewijs geldt als bewijs.

11.2.1.1. Sociaal beheersrecht

Het woonhuis dat, de woning die of het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82-5.90, Vlaamse Codex Wonen.

11.2.1.2. Handelingsonbekwaam (enkel voor leegstand)

De woning of het gebouw waarvan de belastbare toestand te wijten is aan het feit dat de houder(s) van het zakelijk recht door de rechtbank van eerste aanleg onbekwaam of in staat van verlengde minderjarigheid werd(en) verklaard én de vrederechter nog geen voogd en toeziende voogd heeft benoemd.

11.2.1.3. Verblijf in een instelling (enkel voor leegstand)

De belastingplichtige, houder van een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 9, §1, die verblijft in een instelling (met uitzondering van erkende ouderenvoorzieningen) én dit voor de woning die door belastingplichtige zelf werd bewoond.

11.2.1.4. Beschermd monument op ontwerp van lijst

De woning die of het gebouw dat als monument en/of stads- en dorpsgezicht opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

11.2.1.5. Onteigening

Het woonhuis dat, de woning die of het gebouw dat het voorwerp is van onteigening of dat ligt binnen een gebied waar een onteigeningsplan wordt voorbereid en waarvoor er om die reden geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer wordt afgeleverd of gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

11.2.1.6. BPA of RUP in voorbereiding

Het woonhuis, de woning of het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt geweigerd op basis van een in voorbereiding zijnde Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).

11.2.1.7. Woning in gebruik door de stad Aalst of het OCMW Aalst (enkel voor leegstand)

De woningen en gebouwen die door de stad Aalst of het OCMW Aalst voorzien zijn voor sociale doeleinden zoals o.a. het huisvesten van specifieke doelgroepen in kader van een aangepast huisvestings- en/of hulpverleningstraject (bijvoorbeeld als Lokaal Opvang Initiatief, als doorstroomwoning of als noodwoning).

11.2.1.8. Verzegeling of gerechtelijke procedure

De woning die, of het woonhuis of gebouw dat onmogelijk daadwerkelijk kan gebruikt worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling is niet geldig wanneer het een gerechtelijke procedure onderling tussen meerdere houders van het zakelijk recht van dezelfde woning of hetzelfde woonhuis of gebouw betreft. De vrijstelling geldt zolang de procedure loopt, vanaf de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum als de inventarisatie een gevolg is van deze procedure.

11.2.1.9. Bodemsanering

Het woonhuis, de woning of het gebouw waarvan de belastbare toestand te wijten is aan het feit dat de bodem van het betrokken perceel verontreinigd is en het beschrijvend bodemonderzoek, overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet, heeft uitgewezen dat een sanering van de bodem zich opdringt.

11.2.1.10 Beschermd monument/beschermd stads- of dorpsgezicht

Beschermd monumenten of woningen en gebouwen die deel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht, waarvoor een restauratie- of onderhoudspremie is aangevraagd én waarvan het resultaat nog niet gekend is.

11.2.2. Vrijstellingen beperkt in de tijd

De houder van het zakelijk recht moet vóór de verjaring van de registratiedatum een schriftelijke aanvraag tot vrijstelling indienen bij de administratie, samen met de nodige bewijsstukken. De poststempel of ontvangstbewijs geldt als bewijs.

11.2.2.1. Niet-vergunningsplichtige renovatiewerken

Een woning, woonhuis of gebouw waarin grondige renovatiewerken worden uitgevoerd. Het doel van de renovatiewerken is het herstellen en/of gedeeltelijk vernieuwen/heropbouwen van een bestaande woning, woonhuis of gebouw, waardoor het weer bewoonbaar/bruikbaar wordt naar de huidige maatstaven en woonkwaliteitsnormen.

De renovatiewerken vereisen geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen overeenkomstig het decreet Omgevingsvergunning. De uitvoering van de werken vereisen een aanzienlijke werktijd en hebben een significante omvang die de normale bewoning belemmeren.

Om deze vrijstellingsgrond in te roepen is een renovatiedossier vereist. Combinaties van volgende werken komen in aanmerking voor het renovatiedossier:

- ontmantelen van de/het bestaande woning/gebouw;
- energie besparende werken: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, kelderisolatie;
- uitbreiding woonvolume (woonoppervlakte < 40m² en waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is): funderingswerken, metselwerken, dakconstructie, buitenschrijnwerk;
- vernieuwen van buiten- en/of binnenschrijnwerk;
- (gedeeltelijk) vernieuwen dakconstructie;
- vernieuwen dakbedekking én dakgoten/afvoeren;
- gevelwerken: voegwerken, vernieuwen gevelafwerking;
- nutsleidingen: volledig vernieuwen/installeren van een elektrische installatie, de gasleidingen, rioleringsstelsel, waterleidingen;
- vochtbestrijdingswerken: behandelen van muren tegen opstijgend vocht, doorslaand vocht, waterdicht maken van kelder, behandelen van condensatievocht;
- afwerking interieur: vernieuwen afwerking vloeren, plafonds, wanden;
- installeren van basiswooncomfort: volledig vernieuwen of installeren van een badkamer of keuken, installeren van een centrale verwarming (enkel het vervangen van een bestaande ketel geldt niet);

Uitgesloten zijn verfraaiingswerken, zoals schilder- en behangwerken, tuinaanleg. Deze opsomming is niet limitatief.

Er wordt vrijstelling verleend voor 2 opeenvolgende verjaringen van de registratiedatum, na goedkeuring van het renovatiedossier. Deze vrijstellingsgrond kan maximaal 2 maal worden ingeroepen.

De eerste aanvraag tot vrijstelling bestaat uit een renovatienota, deze kan volgende documenten bevatten:

- Het bewijs dat de werken effectief werden uitgevoerd aan de hand van facturen met duidelijke vermelding werfadres;
- Getekende offertes (met vermelding van het werfadres) voor nog uit te voeren werken met duidelijke vermelding werfadres en uitvoeringsperiode;
- Een tijdschema van de werken;
- Een fotoreportage van de toestand vóór en na de werken.

Indien een vrijstelling wordt aangevraagd moet worden aangetoond dat de 12 maanden voorafgaand aan de verjaring van de registratiedatum, werken werden uitgevoerd.

Een tweede aanvraag voor deze vrijstellingsgrond bestaat uit de aanvraag van een bezoek ter plaatse door de woningcontroleur. De woningcontroleur beoordeelt ter plaatse of er voldoende voortgang is gemaakt met de renovatie tijdens de eerste vrijstellingsperiode en dat er nog steeds sprake is van grondige renovatiewerken die dermate aanzienlijke werktijd vereisen dat een verlenging van 2 jaar vereist is. De woningcontroleur is bevoegd om de vrijstellingsaanvraag te beoordelen op kwaliteit, noodzaak en gegrondheid en meldt de toekenning of weigering ervan aan de administratie."

11.2.2.2. Ramp

De woning die of het woonhuis of gebouw dat tijdens de 24 maanden voorafgaand aan de inventarisatie getroffen werd door een ramp, onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Als ramp wordt beschouwd: brand, overstroming, aardbeving, ...

Er wordt vrijstelling verleend voor de twee opeenvolgende verjaringen van de registratiedatum, na de datum van de ramp, verlengbaar tot vijf verjaringen ingeval een gerechtelijke procedure loopt.

11.2.2.3. Enige eigendom

De belastingplichtige, die enkel de geïnventariseerde woning in eigendom heeft.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de twee opeenvolgende verjaringen van de registratiedatum, na opname in één van de inventarissen of na verwerving van het zakelijk recht.

11.2.2.4. Woonzorgcentrum of (erkende) assistentiewoning (enkel voor leegstand)

De belastingplichtige, die verblijft in een woonzorgcentrum of een assistentiewoning én die de geïnventariseerde woning zelf bewoonde.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de twee opeenvolgende verjaringen van de registratiedatum, na opname in het leegstandsregister.

11.2.2.5. Na het voltooiën van een bodemsanering

Het perceel waarop het woonhuis, de woning of het gebouw gevestigd is, onderging een bodemsanering.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de eerst volgende verjaring van de registratiedatum, na beëindigen van de saneringswerken.

11.2.2.6. Beschermd monument/beschermd stads- of dorpsgezicht

Beschermd monumenten of woningen en gebouwen die deel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht, waarvoor een restauratie- of onderhoudspremie is bekomen.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum na toekenning van de premie.

11.2.2.7. Leegstand bij wederrechtelijk gecreëerde woongelegenheden

Woongelegenheden die wederrechtelijk werden gecreëerd en die het voorwerp van een proces-verbaal uitmaken.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum na opmaak proces-verbaal.

11.2.3. Vrijstellingen beperkt in de tijd, automatisch toegekend door de administratie

Volgende vrijstellingen worden aan de houder van het zakelijk recht automatisch verleend door de administratie. De houder van het zakelijk recht wordt schriftelijk in kennis gesteld.

11.2.3.1. Aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Een woning, woonhuis of gebouw waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in aanvraag is én waarvan door de dienst Ruimtelijke Ordening aangetoond is dat het aanvraagdossier volledig en ontvankelijk is én waarvoor nog geen vergunning of weigering is afgeleverd. De aanvraag tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet betrekking hebben op werken aan de woning, het woonhuis of het gebouw of betreft een slooping met heropbouw.

Er wordt vrijstelling verleend voor de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum mits er nog geen beslissing is over de aangevraagde vergunning."

11.2.3.2. Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Een woning die, het woonhuis of gebouw dat beschikt over een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, die maximum 2 jaar oud is op datum van inventarisatie. De woning, het woonhuis of het gebouw waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, die maximum 2 jaar oud is op datum van inventarisatie.

De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet betrekking hebben op

- ofwel werken aan de woning, het woonhuis of het gebouw met als doel tot een conforme, hedendaagse woning te komen;
- ofwel het slopen van de bestaande woning, het woonhuis of het gebouw mét heropbouw;
- ofwel het slopen van de bestaande woning/gebouw zonder heropbouw, indien het een woning, woonhuis of gebouw is die niet in een rij staat.

Er wordt vrijstelling verleend voor de 3 opeenvolgende verjaringen van de registratiedatum, na aflevering van de vergunning.

Indien de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen enkel de slooping van het pand inhoudt, wordt de vrijstelling verleend voor de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum.

Een regularisatie of werken met meldingsplicht geldt niet voor dit type vrijstelling.

Indien de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vervalt, vervalt ook de vrijstelling op dezelfde datum waarop de vergunning vervalt."

11.2.3.3. Nieuwe eigenaar

De belastingplichtige die op datum van inventarisatie of op datum van verjaring van de registratiedatum nog geen jaar houder is van het zakelijk recht van de woning, het woonhuis of het gebouw.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum na verkrijgen van het zakelijk recht.

11.2.3.4. Bijzondere projecten ingericht door de stad Aalst

De stad Aalst kan, in het kader van bijzondere projecten (projecten voor stadsvernieuwing, activering of stimulering van ondernemerschap) bijzondere vrijstellingsvoorwaarden voorzien voor belastingplichtigen die deelnemen aan het project. Bij deelname in dergelijk project zal het pand dat opgenomen is op één van de inventarissen gedurende langere tijd in gebruik genomen worden (minstens 6 maand) en/of grondig worden gerenoveerd.

Artikel 12

Wijze van invorderen

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

Artikel 13

Fiscale bezwaren

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging of de administratieve geldboete bij het college van burgemeester en schepenen, die handelt als administratieve overheid. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden moet zulks uitdrukkelijk vragen in het bezwaarschrift.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze indiening 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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het bezwaar kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- post: College van burgemeester en schepenen, Werf 9, 9300 Aalst;
- e-mail: stadsbelastingen@aalst.be;
- digitaal: via het digitaal loket van de stad Aalst (indien beschikbaar).

Dit reglement voorziet bij elke opname in één van de stedelijke inventarissen een voorafgaandelijke beroepsprocedure. In een fiscaal bezwaarschrift kan deze opname dus niet meer betwist worden.

Artikel 14

Overgangsbepalingen

Voor alle panden, die reeds op één van de inventarissen zijn opgenomen vóór 1 januari 2020, blijft de registratiedatum, die vermeld werd in het registratieattest, van kracht. Vrijstellingen, die reeds waren toegekend vóór 1 januari 2020, blijven van kracht tot de datum zoals vermeld bij de bevestiging van de vrijstelling.

Artikel 15

Communicatie met de stad Aalst, dienst Ruimtelijke ordening en Wonen - team Wonen, omtrent het indienen van o.a. een beroep tegen een opname in een inventaris, het aanvragen van vrijstellingen of een schrapping uit een inventaris, zal kunnen via het digitaal loket van de stad Aalst vanaf het moment dat dit beschikbaar is.