

gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 15 december 2020

31 **2020_GR_00609** **Belasting op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen woningen en/of gebouwen en de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen 2020 - 2025 -Aanpassing - Beslissing**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer David Coppens, voorzitter; de heer Christoph D'Haese, burgemeester; de heer Karim Van Overmeire, schepen; mevrouw Caroline Verdoodt, schepen; de heer Matthias De Ridder, schepen; de heer Jean Jacques De Gucht, schepen; mevrouw Mia De Brouwer, schepen; mevrouw Katrien Beulens, schepen; mevrouw Sarah Smeyers, schepen; de heer Eddy Couckuyt, raadslid; mevrouw Vera Van der Borght, raadslid; mevrouw Ann Van de Steen, raadslid; de heer Maarten Blommaert, raadslid; de heer Johan Van Nieuwenhove, raadslid; mevrouw Anja De Gols, raadslid; de heer Sam Van de Putte, raadslid; mevrouw Martine De Maght, raadslid; mevrouw Caroline De Meerleer, raadslid; de heer Iwein Quintelier, raadslid; de heer Bart Van den Neste, raadslid; mevrouw Cathy Grysolle, raadslid; mevrouw Lien Gees, raadslid; de heer Kristiaan Van Vaerenbergh, raadslid; mevrouw Silke Van Vaerenbergh, raadslid; mevrouw Yasmine Deghels, raadslid; de heer Vincent Delforge, raadslid; de heer Lander Wantens, raadslid; de heer Théodomir Nsengimana, raadslid; de heer Raf Sidorski, raadslid; mevrouw Karolien Devos, raadslid; mevrouw Anja Blanckaert, raadslid; de heer Guy Claus, raadslid; de heer Ingmar Baeyens, raadslid; mevrouw Huguette Van Medegael, raadslid; de heer Pieter Cassiman, raadslid; de heer Filip Van De Winkel, raadslid; de heer Dirk Rimbaut; de heer Wim Leerman, algemeen directeur

Afwezig:

de heer Steve Herman, raadslid; de heer Andreas Verleysen, raadslid; mevrouw Fatma Yildiz, raadslid; mevrouw Els Van Puyvelde, raadslid; de heer Deniz Özkan, raadslid

Verontschuldigd:

de heer Michel Van Brempt, raadslid

Wetgeving

Regelgeving: bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

Juridische grondslag

Artikel 41, 162 en 170 van de Grondwet.

Decreet lokaal bestuur van 21 december 2017.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

De gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2019 GR-00455 van toepassing op de aanslagjaren 2020-2025 regelt de opname in de inventaris, de vrijstellingen en schrappingen en de heffing van leegstaande woningen, ongeschikte/onbewoonbare woningen, verwaarloosde woningen en huurwoningen die verplicht over een conformiteitsattest moeten beschikken.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021 van 9 november 2020.

Beschrijving

Feiten en context

Het reglement, goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 december 2019 en van toepassing op de aanslagjaren 2020-2025 regelt de opname in de inventaris, de vrijstellingen en schrappingen en de heffing van leegstaande woningen, ongeschikte/onbewoonbare woningen, verwaarloosde woningen en huurwoningen die verplicht over een conformiteitsattest moeten beschikken.

Een evaluatie en recente ontwikkelingen noodzaken enkele wijzigingen aan het reglement:

1. Aanpassingen vanaf 1 januari 2020:

- artikelen 2.44., 5.1.3., 5.1.4 en 5.1.6 regelen voorwaarden in de situatie van tweede verblijf:
In het huidig reglement kunnen eigenaars wiens pand wordt opgenomen niet in beroep op basis van een aanvraag tweede verblijf. Het reglement sluit deze beroepsmogelijkheid uit. In de praktijk blijkt dat deze maatregel te streng is. Daarom wordt ervoor gekozen om de aanvraag tweede verblijf alsnog mogelijk te maken op het moment van beroep. Eens er een akte van inventarisatie is verleden, na de beroepstermijn, zal een aanvraag tweede verblijf niet langer kunnen. Doordat het reglement voor dit soort dossiers in 2020 zeer streng geworden is kan het niet de bedoeling zijn om enkel vanaf 2021 opnieuw te versoepelen. In voorkomend geval zouden belastingplichtigen enkel in 2020 sterk benadeeld worden omdat zij, na het ontvangen van een administratieve akte voor leegstand, geen mogelijkheid meer hebben om hun pand aan te geven als tweede verblijf, terwijl dit vanaf 2021 wel zou mogelijk zijn. Om dit te vermijden worden deze aanpassingen met terugwerkende kracht ingevoerd vanaf 1 januari 2020.

2. Aanpassingen vanaf 1 januari 2021:

- artikel 2.25 regelt de grondslag van de belasting op ongeschikte en onbewoonbare panden:
De Vlaamse Codex Wonen legt de lokale besturen op om de belasting voor ongeschikte- en onbewoonbare woningen te heffen op basis van de Vlaamse inventaris ongeschikte en onbewoonbare panden (VIVOO). Deze toepassing wordt verduidelijkt in het gewijzigd reglement.
- artikel 2.12, 6.1 en 11.1 regelen de indieningsmodaliteiten voor de burger:
In het reglement wordt voorzien om de communicatie tussen de burger en de stad Aalst in de toekomst meer digitaal te laten verlopen. Een aanvraag schrapping of een aanvraag vrijstelling kan zo ook via een online formulier worden ingediend.
- artikel 6.2.2 regelt de schrapping uit de inventaris ongeschikt- en onbewoonbaarheid zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen:
De mogelijkheden voor schrapping uit de inventaris ongeschikt en onbewoonbaarheid zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen worden uitgebreid met een schrapping op basis van:
 - een opheffingsbesluit
 - een proces verbaal van uitvoering herstellvordering Vlaamse wooninspectie.

- artikel 9.3 verduidelijkt de omschrijving van de belastingplichtige:
De verschuldigde heffing wordt verdeeld onder de houders van het zakelijk recht indien het pand in mede-eigendom is.
- artikel 11.2.2.1 vereenvoudigt het renovatiedossier voor vrijstelling renovatiewerken:
De wijziging in het artikel 11.2.2.1 vereenvoudigen de verplichte stukken die worden toegevoegd aan een renovatiedossier. Een ontvankelijke vrijstellingsaanvraag moet vandaag alle opgesomde bewijsstukken bevatten. In het nieuwe artikel vormen de opgesomde bewijsstukken niet langer een ontvankelijkheidscriterium, maar de eigenaar moet wel voldoende kunnen aantonen dat er de voorbije 12 maanden van het vrijstellingsjaar effectief omvangrijke werken werden uitgevoerd. De eigenaar doet dit aan de hand van één of meerdere opgesomde bewijsstukken naar keuze.
- artikel 11.2.3.1 en artikel 11.2.3.2 omschrijven de vrijstelling voor sloopwerken:
De vrijstelling beperkt in tijd 'Aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen' sluit de vrijstelling uit voor slooping zonder heropbouw dossier omdat de vrijstelling te eenvoudig en daardoor onterecht wordt bekomen. Pas op het moment dat de sloopvergunning voor sloop zonder heropbouw is goedgekeurd, wordt de vrijstelling verleend. De vrijstelling sloop zonder heropbouw dossier is enkel toegestaan ingeval het een woning betreft die niet in een woonrij staat.
- Vlaamse Codex Wonen:
Vanaf 1 januari 2021 worden de Vlaamse Wooncode en het Grond- en Pandendecreet gebundeld in de Vlaamse Codex Wonen. Hierdoor wijzigen de artikels in het reglement die verwijzen naar de Vlaamse Wooncode en het Grond-en Pandendecreet.

Motivering

Het reglement wordt conform de nieuwe Vlaamse wetgeving aangepast. Verder worden wijzigingen aangebracht om de werking en beoordeling van dossiers te laten aansluiten bij de vooropgestelde doelstellingen:

- Leegstaande eigendommen en slechte woningen wegwerken om de uitstraling van een buurt en de leefkwaliteit van de omwonenden te verbeteren;
- Een betere dienstverlening garanderen.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 35 stem(men) voor: Ingmar Baeyens; Katrien Beulens; Anja Blanckaert; Maarten Blommaert; Pieter Cassiman; Guy Claus; David Coppens; Eddy Couckuyt; Christoph D'Haese; Mia De Brouwer; Anja De Gols; Jean Jacques De Gucht; Martine De Maght; Caroline De Meerleer; Matthias De Ridder; Yasmine Deghels; Vincent Delforge; Karolien Devos; Lien Gees; Cathy Grysolle; Théodomir Nsengimana; Iwein Quintelier; Dirk Rimbaut; Raf Sidorski; Sarah Smeyers; Filip Van De Winkel; Johan Van Nieuwenhove; Karim Van Overmeire; Kristiaan Van Vaerenbergh; Silke Van Vaerenbergh; Ann Van de Steen; Bart Van den Neste; Vera Van der Borght; Caroline Verdoodt; Lander Wantens

- 2 onthouding(en): Huguette Van Medegael; Sam Van de Putte

Besluit

De gemeenteraad beslist:

Artikel 1

In het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019 houdende het heffen van een belasting op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen woningen en/of gebouwen en de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen 2020 - 2025 worden volgende aanpassingen doorgevoerd met ingang van 1 januari 2020:

In artikel 2 (definities) wordt de tekst van punt 2.44. (tweede verblijf) volledig vervangen door: **"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)."**

In artikel 5 (procedure registratie) bij punt 5.1.3. (betekening administratieve akte en beschrijvend verslag) wordt de tekst volledig vervangen door:

"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."

In artikel 5 (procedure registratie) bij punt 5.1.4. (beroep tegen de opname) wordt de tekst volledig vervangen door:

"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."**

In artikel 5 (procedure registratie) wordt aan punt 5.1.6. (opname in het leegstandsregister) volgende tekst toegevoegd: **"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."**

Artikel 2

In het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019 houdende het heffen van een belasting op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen woningen en/of gebouwen en de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen 2020 - 2025 worden volgende aanpassingen doorgevoerd met ingang van 1 januari 2021:

In artikel 2 (definities) wordt de tekst van punt 2.12. volledig vervangen door:

"2.12. Beveiligde zending: Eén van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- **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."**

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.13. (bevoegde ambtenaren leegstand, verwaarlozing, bouwvalligheid) de tekst "(artikel 2.2.6, §7, decreet grond- en pandenbeleid)" vervangen door "**(artikel 2.14 Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.14. (conformiteitsattest), 2.17. (Gewestelijk ambtenaar), 2.35. (ongeschikte woning), 2.51.(woningcontroleur) de tekst "Vlaamse Wooncode" vervangen door "**Vlaamse Codex Wonen**".

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.22. (hoofdverblijfplaats) de tekst "(artikel 2, §1, 1e lid, 10° decreet grond- en pandenbeleid)" vervangen door "**(artikel 1.3 §1 eerste lid °21 Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.24. (individuele kamer of studentenkamer) de tekst "(artikel 2, §1, 1e lid, 10bis°, Vlaamse Wooncode)" vervangen door "**(artikel 1.3 §1 eerste lid °22 Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 2 (definities) wordt punt 2.25 (integratiedecreet) **opgeheven**.

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.26. (inventaris ongeschikt/onbewoonbaar) de tekst volledig vervangen door: "**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).**".

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.29. (leegstaand gebouw) de tekst "(artikel 2.2.6, §2, decreet grond- en pandenbeleid)" en "(artikel 2.2.6, §4, decreet grond- en pandenbeleid)" vervangen door "**(artikel 2.10, §1, Vlaamse Codex Wonen)**" en "**(artikel 2.10, §3, Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.30. (leegstaande woning) de tekst "(artikel 2.2.6, §3, decreet grond- en pandenbeleid)" en "(artikel 2.2.6, §4, decreet grond- en pandenbeleid)" vervangen door "**(artikel 2.10, §2, Vlaamse Codex Wonen)**" en "**(artikel 2.10, §3, Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.31. (leegstandsregister) de tekst "artikel 2.2.6. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door "**artikel 2.9-2.14, Vlaamse Codex Wonen**".

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.37. (plan van aanleg) de tekst "(artikel 1.2, 12°, decreet grond- en pandenbeleid)" vervangen door "**(artikel 1.3, §1, eerste lid, 39° Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.42. (sociale woonorganisatie) de tekst "(artikel 2, §1 26° van de Vlaamse Wooncode)" vervangen door "**(artikel 1.3, §1, eerste lid 53° van de Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.50. (woning) de tekst "(artikel 1.2, 23°, decreet grond- en pandenbeleid)" vervangen door "**(artikel 1.3, §1, eerste lid, 66°, Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 2 (definities) wordt bij punt 2.53. (zakelijk gerechtigde) de tekst "(artikel 1.2, 28° decreet grond- en pandenbeleid)" vervangen door "**(artikel 1.3, §1, eerste lid, 75°, Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 3 (soorten inventarissen) wordt bij punt 3.4. (inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest) de tekst "(volgens afd. 2, art. 2.2.6. §6 van het grond- en pandendecreet)" vervangen door "**(volgens artikel 2.13, Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 4 (registratiedatum) wordt bij punt 4.2. (ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen) de tekst "Vlaamse Wooncode" vervangen door "**Vlaamse Codex Wonen**".

In artikel 5 (procedure registratie) wordt bij punt 5.2.1.1. (het onderzoek -ongeschikt/onbewoonbaar) de tekst "Vlaamse Wooncode" vervangen door "**Vlaamse Codex Wonen**".

In artikel 5 (procedure registratie) wordt bij punt 5.2.1.2. (procedure ongeschikt en/of onbewoonbaar) de tekst "Vlaamse Wooncode" en "(Vlaamse Wooncode hoofdstuk III, ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring, artikel 16, §1)" vervangen door "**Vlaamse Codex Wonen**" en "**(art 3.13, Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 5 (procedure registratie) wordt bij punt 5.2.1.4. (beroepsprocedure) de tekst "bij een besluit op basis van de Vlaamse Wooncode is een beroepsprocedure mogelijk zoals beschreven in de Vlaamse Wooncode artikel 16 §2" vervangen door "**bij een besluit op basis van de Vlaamse codex Wonen is een beroepsprocedure mogelijk. (artikel 3.14, Vlaamse Codex Wonen)**".

In artikel 6 (schrapping uit de inventaris) wordt de tekst van punt 6.1. (procedure) volledig vervangen door:

"Schrapping uit het leegstandsregister, de inventaris verwaarlozing/bouwwallig 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 schrapping uit de inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest gebeurt:

- **ofwel automatisch door de administratie in geval er een conformiteitsattest werd aangevraagd of er een besluit ongeschikt/onbewoonbaarheid werd genomen;**
- **ofwel door de 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, in geval de woning werd gesloopt, geen huurwoning meer is of geen woonfunctie meer heeft. 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/bouwwallig 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."**

In artikel 6 (schrapping uit de inventaris) wordt de tekst van punt 6.2.2. (inventaris ongeschikt/onbewoonbaar) volledig vervangen door:

- **"ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen worden geschrapt:**
 - op datum van de afgifte van een conformiteitsattest;
 - op datum van het proces verbaal van uitvoering herstellordering;
 - 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 sloping werd uitgevaardigd worden geschrapt op datum van vaststelling sloping 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."

In artikel 9 (belastingplichtige) wordt de tekst van punt 9.3. (mede-eigendom) volledig vervangen door:

"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."

In artikel 11 (vrijstellingen) wordt de tekst van punt 11.1. (procedure vrijstellingen) volledig vervangen door:

"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 ontvangsbewijs 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 aantoon 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."

In artikel 11 (vrijstellingen) wordt bij punt 11.2.1.1. (sociaal beheersrecht) de tekst "overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode" vervangen door "**overeenkomstig artikel 5.82-5.90, Vlaamse Codex Wonen**".

In artikel 11 (vrijstellingen) wordt bij punt 11.2.2.1. (niet-vergunningsplichtige renovatiewerken) de tekst volledig vervangen door:

"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 deze vrijstelling wordt aangevraagd kort voor datum van de registratiedatum moeten bewijsstukken toegevoegd worden dat de voorbije 12 maanden werken zijn uitgevoerd.

Indien de vrijstelling wordt aangevraagd op het moment dat de renovatie nog moet starten, moeten voor de verjaring van de registratiedatum bewijsstukken worden ingediend die aantonen dat de voorbije 12 maanden werken zijn 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."

In artikel 11 (vrijstellingen) wordt bij punt 11.2.3.1. (aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen) de tekst volledig vervangen door:

"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."

In artikel 11 (vrijstellingen) wordt bij punt 11.2.3.2. (omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen) de tekst volledig vervangen door:

"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 sloping 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."

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

(w.g.) Wim Leerman
algemeen directeur

(w.g.) David Coppens
voorzitter