

Belastingreglement op woningen en/of gebouwen die worden beschouwd als leegstaand of onafgewerkt voor de aanslagjaren 2018-2019

Artikel 1

De gemeenteraad heft vanaf het aanslagjaar 2018 het belastingreglement op d.d. 21/03/2016 op woningen en/of gebouwen die worden beschouwd als leegstaand of onafgewerkt voor de aanslagjaren 2016-2019.

Artikel 2

De gemeenteraad stelt het leegstandsreglement en het belastingreglement op woningen en/of gebouwen die worden beschouwd als leegstaand of onafgewerkt voor de aanslagjaren 2018-2019 als volgt opnieuw vast:

Artikel 3

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het decreet d.d. 27/03/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement “het Grond- en Pandendecreet” wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister
2. beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen
3. beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
4. 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 d.d. 19/04/1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
5. kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt
6. leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet ruimtelijke ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet d.d. 28/06/1985 betreffende de milieuvergunning, omgevingsvergunning of meldingsakte zoals vermeld in artikel 6 van het decreet d.d. 25/04/2014 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.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet d.d. 19/04/1995 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

7. leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt
8. leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet
9. leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie
10. onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat en die niet wind- en waterdicht is binnen de drie jaar na aanvang van de werken
11. opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen
12. renovatie: de werkzaamheden vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode (zijnde de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouw fysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond), alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw
13. toeristische commerciële zone: het volledige gebied dat volgende straatgedeelten en gebouwen omvat: de even zijde van de Duinenstraat vanaf huisnummer 310 tot en met huisnummer 356, de oneven zijde van de Duinenstraat vanaf huisnummer 323 tot en met huisnummer 373, Driftweg nummer 207, de oneven zijde van de Kapelstraat vanaf huisnummer 1 tot en met huisnummer 127 en de even zijde van de Kapelstraat vanaf huisnummer 8 tot en met huisnummer 36
14. verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt
15. woning: een goed, vermeld in artikel 2, § 1 eerste lid 31°, van de Vlaamse Wooncode, zijnde elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Hiermee worden uitdrukkelijk ook assistentiewoningen bedoeld
16. zakelijk gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom
 - b) het recht van opstal of van erfpacht
 - c) het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 1: leegstand

Artikel 4

§ 1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

1° een lijst "leegstaande gebouwen"

2° een lijst "leegstaande woningen".

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§ 2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw

2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw

3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n)

4° het nummer en de datum van de administratieve akte

5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 5

§ 1. De door het college van burgemeester en schepenen belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet d.d. 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§ 2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De

datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§ 3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van een of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning, gekoppeld aan het ontbreken van een spontane aangifte van de woning als tweede verblijf of een bestaande inkohiering van de woning als tweede verblijf
2. het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”
3. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
4. een volle brievenbus gedurende lange tijd
5. een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd,)
6. rolluiken die langdurig neergelaten zijn
7. de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
8. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten
9. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992
10. aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit
11. getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent
12. de woning of het gebouw is onafgewerkt zoals omschreven in artikel 3
13. de woning of het gebouw is “leegstaand bij nieuwbouw”, zoals omschreven in artikel 3
14. de ruwbouw is onafgewerkt of de woning of het gebouw is niet wind- en waterdicht
15. specifiek voor gebouwen met een economische bestemming of vermoedelijke economische bestemming overeenkomstig de in artikel 3 gehanteerde definities inzake leegstaande gebouwen: herhaaldelijke visuele vaststellingen dat het gebouw of een gedeelte van het gebouw niet meer wordt gebruikt overeenkomstig de functie van het gebouw (bv. leegstaande of duidelijk sinds lange tijd niet meer aangepaste etalage, geen aangekondigde openingsuren of niet geopend tijdens de aangekondigde openingsuren, vanaf de straat waarneembare aankondigingen van bv. acties of promoties die overduidelijk reeds lange tijd zijn verstreken, een vanaf de straat waarneembare onverzorgde of lege uitstraling,...).

Artikel 6

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Artikel 7

§ 1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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.

§ 2. Zolang de indieningstermijn van 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§ 3. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§ 4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in § 1, of
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§ 5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van § 1 niet verstreken is.

§ 6. De beroepsinstantie 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 het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§ 8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 8

§ 1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in artikel 3, 7°.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§ 2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft
- de bewijsstukken overeenkomstig § 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 7.

Hoofdstuk 2: belasting op leegstand

Artikel 9

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2017-2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 3.

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

§ 3. In afwijking van § 2 is de belasting voor een leegstaand gebouw dat is gelegen in de toeristische commerciële zone voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 10

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. In geval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§ 2. Behoort een van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan een persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag naar rato van hun deel in de onverdeeldheid.

Artikel 11

§ 1. Het tarief van de belasting bedraagt 50 EUR per strekkende meter gevellengte van de woning of het gebouw, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen en vermenigvuldigd met het aantal opeenvolgende jaren dat voor het gebouw of de woning de belasting verschuldigd is (deze laatste factor bedraagt sowieso minimaal 1)

1. als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen of van de woningen op de straatzijde. Wanneer de woning of het gebouw paalt aan twee of meer straten, wordt voor de berekening van de verschuldigde belasting enkel de gevel met de grootste lengte in aanmerking genomen
2. voor de berekening van het tarief van de belasting worden een kelder ingericht met woonvertrekken en een ingerichte zolder als bouwlaag aanzien
3. voor de berekening van het tarief van de belasting zullen maximaal vijf opeenvolgende jaren dat voor het gebouw of de woning de belasting verschuldigd is, in aanmerking worden genomen. Het aantal opeenvolgende jaren dat voor het gebouw of de woning de belasting verschuldigd is, wordt daarenboven herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

§ 2. Ongeacht het in § 1 berekende tarief van de belasting bedraagt het minimale tarief van de belasting:

- 1.100 EUR voor een volledig gebouw of woonhuis
- 85 EUR voor een kamer als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 10° bis, van de Vlaamse Wooncode
- 330 EUR voor elk overig gebouw of woning.

§ 3. Voor gebouwen gelegen in de toeristische commerciële zone worden de in § 1 en § 2 genoemde tarieven en minimale tarieven vermenigvuldigd:

- met een factor 5 voor “elk overige gebouw” zoals gedefinieerd in § 2, indien dit overig gebouw minstens een leegstaand gelijkvloers omvat waarin voorafgaand aan de leegstand een economische activiteit werd uitgeoefend van de categorie handel, horeca, kantoren, diensten of vrije beroepen. Deze functie wordt afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan de leegstand, zoals dat blijkt uit vergunningen, kadastragegevens, aangiften, akten of bescheiden
- met een factor 5 voor “elk overige gebouw” zoals gedefinieerd in § 2, indien dit overig gebouw minstens een leegstaand gelijkvloers omvat dat nog nooit voor meer dan de helft van de oppervlakte werd aangewend in overeenstemming met de functie en het leegstaand gelijkvloers bovendien als functie heeft om er economische activiteit uit te oefenen van de categorie handel, horeca, kantoren, diensten of vrije beroepen. Deze functie wordt afgeleid uit vergunningen, kadastragegevens, aangiften, akten of bescheiden.

Artikel 12

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingschuldige die eigenaar is van een enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de drie jaren die volgen op de verwerving van het goed
2. de belastingschuldige die (mede)eigenaar en laatste bewoner is van een woning en momenteel in een erkende ouderenvoorziening verblijft, voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal drie jaar.
3. de belastingschuldige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Het college van burgemeester en schepenen zal in dit geval voor elke woning of gebouw afzonderlijk een beslissing nemen waaruit de redenen van de vrijstelling van de belastingplicht blijkt
4. de belastingschuldige die sinds minder dan een jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt bovendien niet voor overdrachten aan:
 - vennootschappen, waarin de vroegere zakelijk gerechtigde participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap
 - bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament
5. de Vlaamse maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en het OCMW
Wat betreft de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen:
 - onbeperkte vrijstelling voor de woningen waaraan een renovatie, herbouw of sloopdossier gekoppeld is (via een aanmelding bij de VMSW)
 - een aanvullende vrijstelling van een jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft onverhuurbare woningen en woningen in een onbeheerde nalatenschap
 - een aanvullende vrijstelling van twee jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft nieuwgebouwde sociale koopwoningen.

§ 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 / omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
3. krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument
4. deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap
5. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging
6. indien de houder van het zakelijk recht door een overheidsbeslissing of gerechtelijke beslissing in de onmogelijkheid verkeert de woning of het gebouw te betrekken, te verkopen, te verhuren, te slopen of te renoveren. Het college van burgemeester en schepenen zal in dit geval voor elke woning of gebouw afzonderlijk een beslissing nemen waaruit de redenen van de vrijstelling van de belastingplicht blijkt
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. daadwerkelijk wordt gebruikt als atelier voor een kunstenaar, tentoonstellingsruimte of repetiteerruimte voor een muziekgroep, zelfs als hiermee niet meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte effectief wordt gebruikt. Deze vrijstelling is niet beperkt in tijd. De zakelijk gerechtigde dient dit type van gebruik wel jaarlijks te bewijzen via de gebruikelijke bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. Het is het college van burgemeester en schepenen dat, gelet op de ingediende bewijzen, beoordeelt of het gebouw of de woning in aanmerking komt voor deze vrijstelling
9. indien men in bezit is van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning of aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning tot sloping van het pand, gevolgd door nieuwbouw.

In geval van vrijstelling bij toekenning van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning tot sloping van het pand, gevolgd door nieuwbouw is de toekenning van de vrijstelling geldig voor maximum twee aanslagjaren rekenend vanaf de datum van toekenning van de vergunning. Deze vrijstelling wordt slechts eenmalig toegekend voor eenzelfde pand, ook indien er opeenvolgende vergunningen worden toegekend voor ditzelfde pand

10. indien de woning en/of gebouw gesloopt werd het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar
11. indien het gebouw of de woning onmogelijk daadwerkelijk gebruikt 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 twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik
12. gelegen is in de toeristische commerciële zone en opgenomen is in de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief, zoals nader gespecificeerd in artikel 14. Deze vrijstelling geldt enkel voor gebouwen of gedeelten van gebouwen en dit voor een periode van twee jaar vanaf het moment van opname in de databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief. Deze periode van vrijstelling van maximaal twee jaar kan evenwel worden gestuit overeenkomstig artikel 14, § 2, 5°.

Via de opname in de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief stelt de houder van het zakelijk recht zijn leegstaand gebouw of leegstaand gedeelte van een gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen. Indien de houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde redenen, binnen de vrijstellingsperiode, vervalt deze vrijstelling.

Het eerste jaar na het vervallen van de vrijstelling betaalt de belastingplichtige het minimale tarief van de belasting, zoals bepaald in artikel 11, § 2. Het tweede jaar na het vervallen van de vrijstelling betaalt de belastingplichtige de heffing zoals die zou zijn berekend indien de vrijstelling nooit zou zijn toegepast, waarbij met andere woorden rekening wordt gehouden met de normale berekeningsbasis alsook de verhogingen van de aanslagvoet zoals bepaald in artikel 11 en dit vanaf de datum van opname in het gemeentelijk leegstandsregister.

Om van de vrijstelling van belasting te kunnen genieten dient het gebouw in de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief te zijn opgenomen voorafgaand aan de datum dat het belastingkohier wordt opgemaakt.

Het is het college van burgemeester en schepenen dat beslist over de opname in en verwijdering uit de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de opname in de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief binnen een redelijke termijn nadat het daartoe een aanvraag heeft ontvangen. De datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot opname is ook de datum van opname in de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief.

Artikel 13

Een vrijstelling wordt eveneens verleend indien het gebouw of de woning wordt gerenoveerd. Van deze vrijstelling kan per renovatie maximaal drie opeenvolgende jaren worden gebruik gemaakt. Onder renovatie wordt in de toeristische commerciële zone ook uitdrukkelijk het instapklaar maken van cascogebouwen met een economische bestemming of vermoedelijke economische bestemming begrepen.

De zakelijk gerechtigde dient te bewijzen dat de woning of het gebouw wordt gerenoveerd. Hiervoor zullen enkel volgende bewijsdocumenten worden aanvaard:

	werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor structurele werken of bestemmingswijziging werd afgeleverd	werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning werd afgeleverd
	om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de houder van het zakelijk recht volgende documenten in (*):	
1 ^{ste} jaar	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van het bestek van de architect waaruit blijkt dat de renovatiewerken minstens 12.500 EUR zullen kosten 	<ul style="list-style-type: none"> • een gedetailleerd bestek van de werken, opgesteld door de houder van het zakelijk recht zelf, waaruit op een realistische wijze moet blijken dat de

	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn 	<p>renovatiewerken in totaal minstens 12.500 EUR zullen kosten; de kostprijs moet kunnen worden gestaafd aan de hand van vermoedelijke hoeveelheden van o.a. producten en loonkosten, tegen gangbare marktтарieven</p> <ul style="list-style-type: none"> • een gedetailleerd renovatieplan, waarin een realistische schatting wordt gemaakt van de timing van de werken; de werken moeten volgens het renovatieplan in ieder geval binnen de drie jaar kunnen worden afgewerkt • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn
2 ^{de} jaar	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn 	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn
3 ^{de} jaar	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen in de laatste drie jaar minstens 12.500 EUR te zijn 	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen in de laatste drie jaar minstens 12.500 EUR te zijn

(*) alle per jaar vermelde documenttypes moeten worden ingediend om voor vrijstelling in aanmerking te komen

Artikel 14

§ 1. De gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief heeft als doel om ondernemerschap in de toeristische commerciële zone te bevorderen en leegstand te bestrijden. Dit gebeurt door het ter beschikking stellen van leegstaande gebouwen voor tijdelijke invulling.

§ 2. Door via een aangetekende zending een eenvoudig verzoek daartoe te richten aan het college van burgemeester en schepenen (Centrumplein 1, 8450 Bredene), kan de houder van het zakelijk recht van een leegstaand gebouw in de toeristische commerciële zone zijn gebouw laten opnemen in de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief. De houder van het zakelijk recht verklaart zich door het verzoek tot opname in de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief akkoord dat zijn gebouw ter beschikking zal worden gesteld aan ondernemers aan onderstaande voorwaarden:

1. de gemeente Bredene mag het gebouw aanbieden aan elke potentiële ondernemer. De rol die de gemeente Bredene opneemt is echter louter een bemiddelende rol. De gemeente Bredene brengt verhuurders en huurders met elkaar in contact en legt een model op van huurovereenkomst dat moet worden gebruikt voor alle verhuur via de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief, maar is geen betrokken partij in het afsluiten van deze huurovereenkomsten tussen verhuurder en huurder
2. de gemeente Bredene behoudt zich tijdens de periode dat de leegstand aanhoudt het recht voor om de etalageoppervlakte van het gebouw geheel of gedeeltelijk aan het oog te onttrekken door

er een afneembare raamsticker op aan te brengen, die het gebouw de uitstraling van een functionerende handelszaak geeft

3. de gemeente Bredene behoudt zich tijdens de periode dat de leegstand aanhoudt het recht voor om de houder van het zakelijk recht specifieke richtlijnen te geven inzake een minimale netheid van het leegstaand gebouw
4. de houder van het zakelijk recht gaat akkoord met een gebruiksregeling die een kader schept voor een flexibele invulling met een verlaagde huurprijs
5. deze gebruiksregeling bestaat uit drie opties op het vlak van gebruikstermijn, namelijk:

gebruikstermijn	winkelvloeroppervlakte gebouw (m ²)	maandelijkse huurprijs
>= vier maanden en < zes maanden	0 - 99	150 EUR
	100 - 249	300 EUR
	250 - 499	450 EUR
>= zes maanden en < een jaar	0 - 99	225 EUR
	100 - 249	450 EUR
	250 - 499	675 EUR
een jaar	0 - 99	300 EUR
	100 - 249	600 EUR
	250 - 499	900 EUR

Indien de gebruikstermijn minstens zes maanden bedraagt, zal het gebouw sowieso niet langer worden beschouwd als een leegstaand gebouw, dit overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet op het grond- en pandenbeleid. Gebruikstermijnen van minder dan zes maanden zullen er anderzijds niet voor zorgen dat het gebouw wordt verwijderd uit het gemeentelijk leegstandsregister. De in dit artikel bedoelde gebruikstermijnen van minder dan zes maanden zullen daarom de periode van twee jaar stuiten dat de vrijstelling geldt voor gebouwen of gedeelten van gebouwen die zijn opgenomen in de databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief. Gebouwen of gedeelten van gebouwen die worden verhuurd voor een periode van minder dan zes maanden volgens de bepalingen van dit artikel, zullen met andere woorden na dit gebruik automatisch opnieuw in aanmerking komen voor een nieuwe periode van vrijstelling van maximaal twee jaar. Deze stuiting van de vrijstellingsperiode wordt herhaald bij iedere verhuur op basis van het gemeentelijk model van huurovereenkomst

6. de houder van het zakelijk recht verklaart dat voor de afgesloten gebruikstermijn de invulling onafgebroken zal plaatsvinden, zichtbaar vanop het openbaar domein
7. de houder van het zakelijk recht verklaart akkoord te zijn met het feit dat eventuele invullingen duidelijk kenbaar zullen worden gemaakt als een realisatie binnen het concept van de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief, of een hiervan door het college van burgemeester en schepenen bepaalde afgeleide naamaanduiding.

§ 3. Het gebouw zal uit de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief worden verwijderd indien:

1. de houder van het zakelijk recht weigert zonder gegronde reden een huurovereenkomst volgens gemeentelijk model af te sluiten met de in § 2, 1° genoemde potentiële ondernemer
2. er niet meer voldaan wordt aan de voorwaarden die opgelegd zijn onder artikel 14, § 2
3. de houder van het zakelijk recht zonder gegronde reden weigert om gevolg te geven aan de specifieke richtlijnen van het gemeentebestuur Bredene inzake een minimale netheid van het leegstaand gebouw
4. de houder van het zakelijk recht hier uitdrukkelijk om verzoekt.

Dit verzoek dient niet te worden gemotiveerd, maar kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het feit dat de houder van het zakelijk recht zelf voor onbepaalde tijd een einde heeft kunnen maken aan de leegstand.

In afwijking van artikel 12, § 2, 12° wordt de desgevallend nog steeds verschuldigde heffing als gevolg van leegstand van het gebouw in dit geval berekend alsof dit gebouw nooit in de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief zou zijn voorgekomen. Er gelden met andere woorden geen verminderde tarieven als het gebouw uit de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief wordt gehaald op het verzoek van de houder van het zakelijk recht

5. de houder van het zakelijk recht het gebouw op een zodanige manier beheert dat kan worden vermoed dat hij het gebouw niet met enige slaagkans als commerciële ruimte op de huurmarkt

wil aanbieden (bv. niet uitvoeren van noodzakelijk eigenaarsonderhoud, bewust niet uitvoeren van eenvoudige investeringen die het gebouw fundamenteel aantrekkelijker zouden kunnen maken op de huurmarkt, bewust niet voldoen aan administratieve verplichtingen omtrent de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief, potentiële huurders het bewust moeilijk maken om het gebouw te prospecteren, potentiële huurders bewust afschrikken met niet marktconforme hoge huurtarieven na afloop van de huurovereenkomst met verlaagd huurtarief, enz...).

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd om over geschillen uitspraak te doen omtrent verwijdering uit de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief.

Artikel 15

§ 1. Enkel de in dit reglement opgesomde vrijstellingen kunnen worden toegepast.

§ 2. Een woning of gebouw dat volgens het desbetreffende gemeentelijk belastingreglement reeds wordt beschouwd als onbewoonbaar, ongeschikt of verwaarloosd, zal niet worden belast op basis van dit reglement.

Artikel 16

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier.

Artikel 17

§ 1. Artikel 11, § 3, artikel 12, § 2, 12°. en artikel 14 treden gezamenlijk in werking vanaf het moment dat het college van burgemeester en schepenen voor het eerst de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief vaststelt.

§ 2. Als overgangsmaatregel geldt dat in het aanslagjaar dat artikel 11, § 3, artikel 12, § 2, 12°. en artikel 14 gezamenlijk in werking treden, de factor genoemd in artikel 11, § 3 als volgt zal worden berekend:

factor in het jaar van inwerkingtreding van de genoemde artikels =

$$\frac{A \times 1}{12} + \frac{B \times \text{factor genoemd in artikel 11, § 3}}{12}$$

waarbij:

waarbij:

- A gelijk is aan het aantal volle maanden van het aanslagjaar dat artikel 11, § 3, artikel 12, § 2, 12°. en artikel 14 nog niet in werking waren getreden
- B gelijk is aan 12 - A.

§ 3. De impact die de gemeentelijke databank van de commerciële ruimtes met een verlaagd huurtarief heeft op de leegstand in de toeristische commerciële zone zal jaarlijks worden geëvalueerd door het college van burgemeester en schepenen, dit na adviesvraag aan het gemeentelijk adviesorgaan bevoegd voor lokale economie.