

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN MAANDAG 21 OKTOBER 2024

- Aanwezig:** Ignace Michaux, Wnd. voorzitter gemeenteraad.
Brigitte Vanhoutte, Aaron Demeulemeester, Jan Foulon, Joris Vandenhoecke,
Wim Vandavelde, schepenen.
Gunther Deriemaker, Tom Deputter, Björn Bordon, Jean-Pierre Stockman,
Patrice Dutranoit, David Vandekerkhove, Faïza El Ghouch, Eva Lamon,
Sylvie Van Overmeeren, Jo Cornelus, Leo Verstichel, Guillaume Devos, Lech Schelfout,
Dominique Opsomer, Safia Marzouki, Kevin Onyn, Erik Verdonckt, Jean-
François Vanovermeire, Davine Baert, raadsleden.
Julien Vandenhoecke, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Diederik Van Hamme, voorzitter gemeenteraad.
Pol Kerckhove, Youssef Elidrissi, Christine Soudan, raadsleden

Financieel beheer

Belastingreglement op leegstand van woningen en gebouwen. Verlenging.

Feiten/context/motivering

De belastingen en retributies van de stad Ronse werden in 2023 aangepast aan de evolutie van de levensduurte waarbij de tarieven gebenchmarkt werden met de tarieven in de regio. De meeste van de gewijzigde reglementen eindigen op 31 december 2024.

Gelet op de gemeenteraadsverkiezingen van 13 oktober 2024 met daaropvolgend de installatie van een nieuw bestuur is het aangewezen om de geldigheid van de belasting- en retributiereglementen met één jaar te verlengen, zijnde tot en met 31 december 2025. Dit geeft het nieuwe bestuur voldoende ruimte en tijd om de huidige retributie- en belastingreglementen desgevallend te evalueren, bij te sturen en/of aan te passen.

Relevante documenten

Het laatste belastingreglement op leegstand van woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 5 juni 2023.

Bevoegdheid/rechtsgrond

- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 §3;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- De beslissing van de gemeenteraad van 5 juni 2023 betreffende de goedkeuring van het belastingreglement op leegstand van woningen en gebouwen.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

BESLIST:

Stemresultaat: Met algemene stemmen

Enig artikel:

Het belastingreglement op leegstand van woningen en gebouwen, wordt als volgt goedgekeurd en verlengd tot en met 31 december 2025:

LEEGSTANDSREGLEMENT VOOR WONINGEN EN GEBOUWEN STAD RONSE

Art. 1. : Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer begripsomschrijvingen van Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

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 : één van de hiernavolgende betekeniswijzen :

- a) aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° leegstaande woning : woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

5° leegstandsregister : het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, vermeld in art. 2.2.6 van het Grond- en pandendecreet;

6° opnamedatum : de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

7° verjaardag : het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

8° woning : elk onroerend goed, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen, of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of alleenstaande;

9° zakelijk gerechtigde : de houder van één van de volgende zakelijke rechten :

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

10° renovatienota : een gedetailleerde, gedagtekende en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen : een plan van het ongeschikt of onbewoonbaar pand met een overzicht van de voorgenomen werken, een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 3 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt, bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken, fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen, een akkoord van mede-eigenaars (indien van toepassing). De renovatienota kan enkel over niet-vergunningsplichtige werken gaan en moet de onbewoonbaarheid of ongeschiktheid volledig verhelpen.

11° 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;

12° 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 uitgereikte stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning of meldingsakte. 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, bescheiden of de nulmeting voor wat betreft de gebouwen gelegen in het afgebakend commercieel centrum.

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.

13° afgebakend commercieel centrum:

A-Zone

Wijnstraat: nr. 2

Abeelstraat: nr. 1 tem nr 29

Abeelstraat: nr. 2 tem 24

Fr. Rooseveltplein: nr. 1 tem 42

Peperstraat

Hoogstraat 1

Sint-Martensplein 6, 9 en 10

Kasteelstraat: nr.1

B-zone

Wijnstraat: nr. 1 tem 85

Abeelstraat – nr. 26 tem 36

Abeelstraat nr 33 tem 39

Jean-Baptiste Dekeyserstraat 29

JB Guissetplein nr. 2 tem 14

Politiekegevangenstraat 1

C-zone

Stationsstraat: nr. 1 tem 48

Sint-Martensstraat: nr 4 tem 14

Sint-Martensplein: nr. 1 tem 5

Wijnstraat: nr. 4 tem 70

Anseelestraat 1

Schipstraat: nr. 1 tem 8

Grote Markt: nr.15 tem 24- Grote Markt nr. 12-14

Horecazones

Grote Markt: nr. 1 tem 10

Grote Markt : nr. 25 tem 41

Kleine Markt : nr. 1 tem 10, uitgezonderd nr. 5

W. Churchilplein: nr. 1 tem 9

Zuidstraat 1

Zie bijlage 1: plattegrond afbakening commercieel centrum

14° Nulmeting: overzichtslijst van alle gebouwen binnen het commercieel centrum waarbij aangegeven wordt wat de verwachte functie is voor wat betreft de ruimte op het gelijkvloers aan de straatkant. Bij de nulmeting wordt ook aangegeven wat de mogelijke toekomstige functies zijn.

15° Stedelijke databank 'Ronse Onderneemt': een databank met leegstaande gebouwen in het afgebakend commercieel centrum die ter beschikking gesteld zijn door de eigenaar in het kader van de pop-up reglementering.

16° Perceeloverschrijdend project: project waarbij tegelijk voldaan is volgende voorwaarden:

- Het beoogde project beslaat minstens twee aaneengrenzende kadastrale percelen, toebehorend aan verschillende eigenaars;
- Het beoogde project strekt ertoe de belastbare grondslag op te heffen;
- Het beoogde project past stedenbouwkundig beter dan individuele projecten op elk perceel apart, te bewijzen aan de hand van, hetzij een principiële akkoord, hetzij een positief stedenbouwkundig attest of omgevingsvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen.

Hoofdstuk 1 : Leegstandsregistratie

Art. 2 : Leegstandsregister

§1. : De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit 2 afzonderlijke lijsten:

1° een lijst "leegstaande gebouwen"

2° een lijst "leegstaande woningen"

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

§2 : In de lijst worden volgende gegevens opgenomen :

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

2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaand 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.

Art. 3 : Registratie van leegstand

§1 : De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden 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.

§2 : Een leegstaande woning of een leegstaand gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte. 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 één of meerdere objectieve indicaties welke vermeld staan in een limitatieve lijst die bij dit reglement in bijlage 2 wordt gevoegd.

Art. 4 : Kennisgeving van registratie

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

- a) de administratieve akte met vermelding van de indicatie van leegstand;
- b) informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- c) informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- d) informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Art. 5 : Beroep tegen registratie

§1. : Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, 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 beroepsschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten :

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
- b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
- c) de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw 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 beroepsschrift 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 dertig 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 :

- a) als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- b) als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- c) 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 woningen of gebouwen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een woning of gebouw geweigerd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. : De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig 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 de woning of het gebouw in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Art.6. : Schrapping uit het leegstandsregister

§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 Art.1, 4°.

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 Arti. 1, 12°, 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 :

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
- b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- c) de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 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 aangetekende verzending gehanteerd.

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

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in Art 5.

Hoofdstuk 2 : De belasting

Art. 7 : Belastbaar feit

§1. : Er wordt voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2024 een gemeentebelasting gevestigd op die woningen en gebouwen die in het leegstandsregister zijn opgenomen en dit pas vanaf de verjaardag van de opnamedatum in het leegstandregister.

§2. : Zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op de verjaardag van de opnamedatum in het leegstandregister.

Art. 8 : Belastingplichtige

§1. : De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over de leegstaande woning of het leegstaand gebouw.

Ingeval er een recht van opstal, erfrecht 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. : In geval van 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.

§3. : De overdrager van het zakelijk recht of zijn notaris moet via beveiligde zending of via de compromis of de notariële akte de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens :

- a) naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsdeel;
- b) datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- c) nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het overgedragen gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf 1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd, tenzij de stad in kennis is gesteld of kennis heeft dat er een nieuwe overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

Art. 9 : Bepalingen tarieven van de belasting

§1. Woningen

De belasting bedraagt 1.500,00 euro.

De belasting wordt vermeerderd met 300,00 euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning op het leegstandsregister staat.

De belasting kan evenwel maximaal 2.400,00 euro bedragen.

§2. Gebouwen

Voor gebouwen wordt de belasting vastgesteld in functie van het aantal lopende meter dat het belastbaar goed paalt aan het openbaar domein, en in functie van de ligging:

- In de A-zone van het afgebakend commercieel centrum: 240,00 euro per begonnen meter, en minstens 3.000,00 euro per belastbaar goed.
- In de B-zone van het afgebakend commercieel centrum: 180,00 euro per lopende meter, en minstens 2.250,00 euro per belastbaar goed.
- In de C-zone van het afgebakend commercieel centrum: 120,00 euro per lopende meter, en minstens 1.500,00 euro per belastbaar goed.
- In de Horeca-zone van het afgebakend commercieel centrum: 240,00 euro per lopende meter, en minstens 3.000,00 euro per belastbaar goed.
- Buiten het afgebakend commercieel centrum van de stad: 120,00 euro per lopende meter, en minstens 1.500,00 euro per belastbaar goed.

In de daaropvolgende jaren is de belasting voor gebouwen gelijk aan het bedrag van de belasting van het voorbije jaar vermeerderd met 50% van het basisbedrag van het eerste jaar belasting.

Het bedrag van de belasting kan nooit meer bedragen dan 3 keer de basisbelasting.

Art. 10: Vaststelling kohier

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

Art. 11: Betalingstermijn

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

Art. 12: Verwijn- en moratoriuminteressen

Verwijn- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals inzake de rijksbelastingen op inkomsten.

Artikel 13. Stedelijke databank 'Ronse Onderneemt'

§1: De stedelijke databank heeft als doel om ondernemerschap te bevorderen en leegstand te bestrijden in het afgebakend commercieel centrum. Dit gebeurt door het ter beschikking stellen van leegstaande gebouwen voor tijdelijke invullingen. Deze lijst wordt ter beschikking gesteld van elke potentiële ondernemer.

§2. De houder van het zakelijk recht van een leegstaand gebouw, gelegen in het afgebakend commercieel centrum, kan zijn gebouw laten opnemen in de stedelijke databank 'Ronse onderneemt' indien hij akkoord gaat met het feit dat zijn gebouw ter beschikking wordt gesteld aan onderstaande voorwaarden:

- stad Ronse mag het gebouw aanbieden aan elke, volgens haar potentiële, ondernemer die geïnteresseerd is in de formule;
- de houder van het zakelijk recht gaat akkoord met een verlaagde gebruiksvergoeding: de gebruiksregeling bestaat uit drie opties naargelang de gebruikstermijn:

Gebruikstermijn	Winkelvloeroppervlakte in m2	Maandelijkse gebruiksvergoeding
1 jaar	0-99	150,00 euro
	100-249	300,00 euro
	250-...	450,00 euro
6 maanden	0-99	225,00 euro
	100-249	450,00 euro
	250-...	675,00 euro
3 maanden	0-99	300,00 euro
	100-249	600,00 euro
	250-...	900,00 euro

De houder van het zakelijk recht verklaart dat voor de afgesloten gebruikstermijn de invulling zal plaats vinden, zichtbaar van op het openbaar domein.

De houder van het zakelijk recht verklaart akkoord te zijn met het feit dat eventuele invullingen duidelijk kenbaar gemaakt zullen worden als een realisatie van 'Ronse Onderneemt'.

§3 De gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris 'verwaarloosde gebouwen en woningen', kunnen niet opgenomen worden op de databank 'Ronse Onderneemt'.

§4 De ondernemer moet voldoen aan minimale openingsuren van 8 uur per week die bepaald worden in de standaardovereenkomst.

Art. 14 : Vrijstellingen

§1. : Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie, 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. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. : Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in Art 15.

§3. : Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld, de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor de overdrachten aan :

- vennootschappen waarin de vroegere eigenaar zoals bedoeld in §3, participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap;
- bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament;

§4. : Een vrijstelling wordt verleend als de woning of het gebouw:

- a) gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;
- b) vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, die zich voorgedaan heeft onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van één aanslagjaar volgend op de datum van de ramp;
- c) erkend is als monument krachtens het decreet betreffende het onroerend erfgoed d.d. 12 juli 2013 en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremiedossier is ingediend. Deze vrijstelling geldt voor drie belastingjaren;
- d) onderhevig is aan werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is afgeleverd. Deze vrijstelling geldt voor twee belastingjaren, volgend op de aflevering van de vergunning;
- e) onderwerp vormt van een gerechtelijke procedure waardoor het effectief gebruik onmogelijk is 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 geldt gedurende de periode van verzegeling en dit tot maximum één aanslagjaar nadat de periode van verzegeling is afgelopen en geldt niet meer vanaf de datum dat opnieuw gebruikt mogelijk is.
- f) deel uitmaakt van een project van een sociale huisvestingsmaatschappij actief op het grondgebied van de stad Ronse.
- g) eigendom is van een houder van het zakelijk recht die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, zolang er een verband is tussen zijn verblijf en de leegstand. Deze vrijstelling geldt voor maximum 4 opeenvolgende aanslagjaren.
- h) deel uitmaakt van een perceelsoverschrijdend project:
Bij elke aanvraag tot vrijstelling op basis van deze bepaling dient de belastingplichtige, Art 8, aan te tonen dat er nieuwe stappen gezet zijn om tot de realisatie van het perceelsoverschrijdend project te komen.

§5. : Een vrijstelling wordt verleend als een woning:

- a) onderhevig is aan werken in functie van een **renovatienota**, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van een leegstaande woning. Deze vrijstelling kan voor drie aanslagjaren aangevraagd worden volgend op het jaar waarin de omgevingsvergunning werd bekomen/renovatienota werd voorgelegd. Deze vrijstelling dient elk jaar opnieuw te worden aangevraagd en er dient aangetoond worden dat er vooruitgang is inzake het bewoonbaar maken van de woning.
- b) reeds belast wordt als **2^e verblijf**;

§6. : Een vrijstelling wordt verleend als een gebouw:

- a) gelegen is binnen het afgebakend commercieel centrum en opgenomen is in de **databank 'Ronse Onderneemt'**:

De vrijstelling geldt voor gebouwen die opgenomen zijn in de databank 'Ronse Onderneemt' voor een periode van 1 kalenderjaar vanaf opnamedatum in het leegstandsregister. Via opname in deze

stedelijke databank stelt de houder van het zakelijk recht zijn leegstaand gebouw ter beschikking van tijdelijke invullingen.

De belastingplichtige wiens gebouw opgenomen is op de databank 'Ronse Onderneemt' kan bovendien vanaf het 2^{de} kalenderjaar, na opname in het leegstandregister, een vrijstelling bekomen indien het gebouw in dat jaar voor minstens 6 maand werd verhuurd en dat voor elk volgend jaar.

Art. 15: Bezwaar

§1. : De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen de belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen;

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

§3. : De indiening kan gebeuren door verzending of door overhandiging. 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;

§4. : Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan;

§5. : De bevoegde overheid doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing.

§6. : Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger het vraagt in het bezwaarschrift wordt de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd voor een hoorzitting.

Art. 16 : Slotbepalingen

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

§2. : Volgende reglementen worden opgeheven:

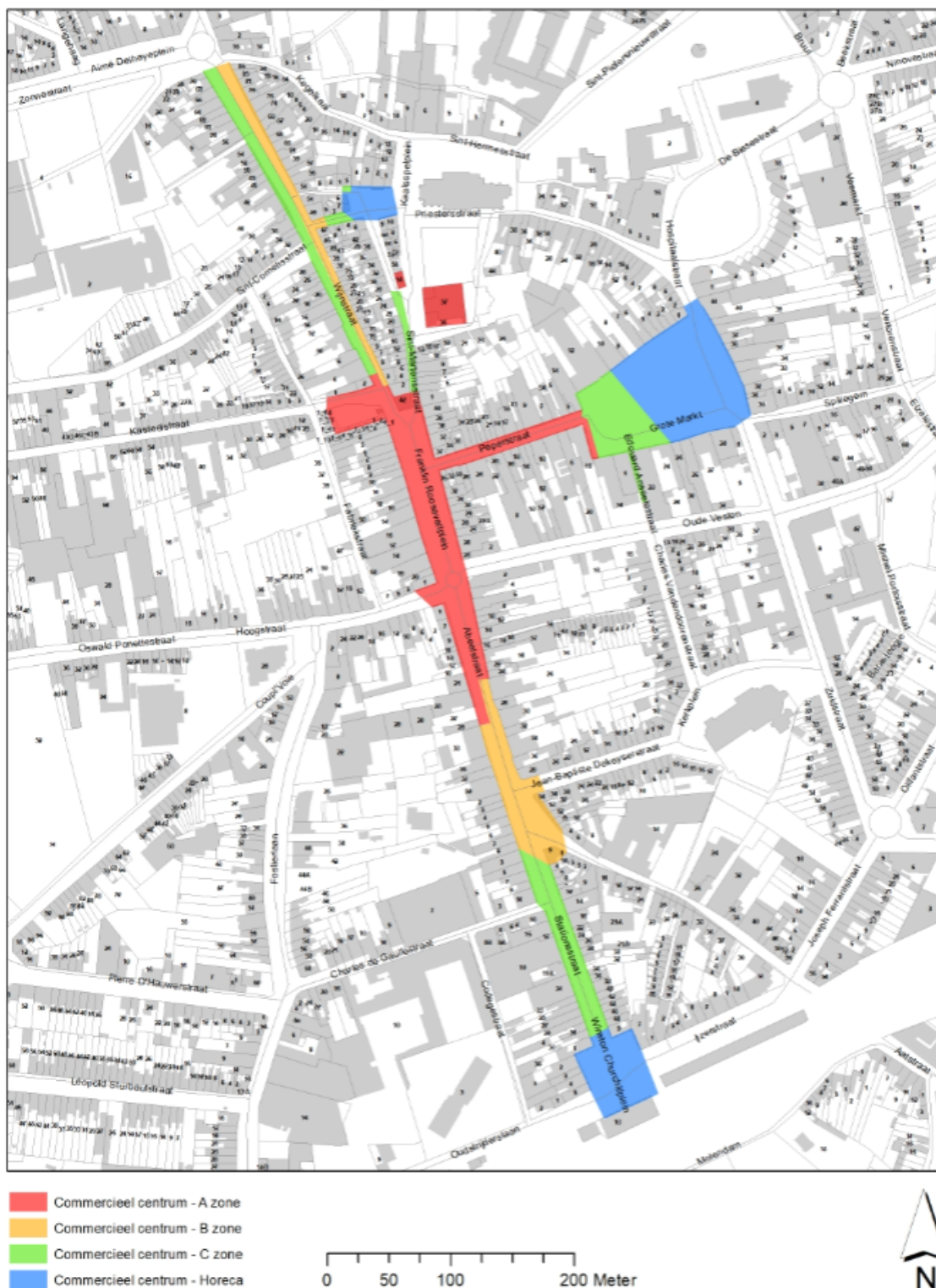
- Leegstandsreglement stad Ronse, goedgekeurd door de gemeenteraad op datum van 23 april 2018;

Art. 17 Inwerkingtreding

Het leegstandreglement op woningen en gebouwen van de stad Ronse treedt in werking vanaf 1 juli 2023.

BIJLAGEN LEEGSTANDSREGLEMENT VOOR WONINGEN EN GEBOUWEN STAD RONSE

BIJLAGE 1: plattegrond afbakening commercieel centrum



BIJLAGE 2: objectieve indicaties leegstand

Een woning of gebouw wordt als leegstaand beschouwd op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst :

Woning

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;

- niet bewoonde woning, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- niet bemeubelde woning, geen elementaire voorzieningen;
- het langdurig aanbieden van de woning als 'te huur' of 'te koop';
- het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd, ...);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- het ontbreken van een aangifte als 2^e verblijf;
- de onmogelijkheid om de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning kan worden uitgesloten;
- aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen : verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

Gebouw

- niet bemeubelde ruimte, geen elementaire voorzieningen;
- het langdurig aanbieden van het gebouw als 'te huur' of 'te koop';
- het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- een verwaarloosde buitenruimte (lang gras, onverzorgd, ...);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik van het pand conform de vergunde functie kan worden uitgesloten;
- aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen : verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

Namens de gemeenteraad

algemeen directeur

Wnd. voorzitter gemeenteraad

Julien Vandenhoucke

Ignace Michaux