//////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

belasting ongeschikte en onbewoonbare woningen

Toelichting bij het modelreglement ‘Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen / 7.02.2017

//////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

Inhoud

[decretaal kader en praktische gevolgen 3](#_Toc473898061)

[Decretaal kader 3](#_Toc473898062)

[Praktische gevolgen 4](#_Toc473898063)

[Considerans 6](#_Toc473898068)

[Hoofdstuk 1 algemene bepaling 6](#_Toc473898069)

[Art. 1. begripsomschrijvingen 6](#_Toc473898070)

[Hoofdstuk 2 belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen 6](#_Toc473898071)

[Art. 2. belastingstermijn en belastbare grondslag 7](#_Toc473898072)

[Art. 3. belastingplichtige 7](#_Toc473898073)

[Art. 4. tarief van de belasting 8](#_Toc473898074)

[Het forfait 9](#_Toc473898075)

[Voorbeelden 1, 2 en 3: een tariefverhoging per bijkomende verjaardag van de inventarisatiedatum. 9](#_Toc473898076)

[Art. 5. vrijstellingen 9](#_Toc473898077)

[Art. 6. inkohiering 11](#_Toc473898078)

[Art. 7. betalingstermijn 11](#_Toc473898079)

[Art. 8. bezwaar 11](#_Toc473898080)

[Art. 9. toepasselijke regelgeving 11](#_Toc473898081)

[Art. 10. kennisgeving toezicht 11](#_Toc473898082)

# Decretaal kader en praktische gevolgen

## Decretaal kader

Op 22 december 2016 besliste het Vlaams parlement om de Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid vanaf het aanslagjaar 2017 niet meer te heffen in gemeenten met een eigen heffing op de woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, voor zover die gemeentelijke heffing voldoet aan bepaalde voorwaarden.

Deze beslissing is gebaseerd op de **volle bevoegdheid en verantwoordelijkheid van het Vlaamse gewest** inzake huisvesting in het algemeen en inzake het vrijwaren van het grondrecht op kwaliteitsvol wonen in het bijzonder.De fiscale handhaving voor ongeschikt- en onbewoonbaarheid is een essentieel element in het bewaken van dat grondrecht, aangezien het de eigenaar van een ongeschikte of onbewoonbare woning (dwingend) stimuleert om de opgelegde renovatiewerkzaamheden uit te voeren. Vandaar de beleidskeuze om de Vlaamse heffing voor ongeschikt- en onbewoonbaarheid alleen stop te zetten in gemeenten die zelf een heffingsbeleid hebben ontwikkeld.

Met dit beleidsinitiatief is dan ook uitvoering gegeven aan de doelstelling uit de Beleidsnota Wonen (2014-2019) om als Vlaamse overheid een stap terug te zetten in de gemeenten die een relevante heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid hebben. Op die manier kan een dubbele heffing, en een dubbele administratieve belasting voor de zakelijk gerechtigden, vermeden worden.

De decreetgever geeft de gemeenten daartoe eerst en vooral **machtiging** tot het heffen van een gemeentelijke heffing op de woningen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De **minimumaanslag** voor deze gemeentelijke heffing is:

* 500 euro voor een kamer als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 10° bis, van de Vlaamse Wooncode;
* 990 euro voor elke andere woning.

Vervolgens bepaalt het decreet dat de **Vlaamse heffing niet meer geheven wordt** in de gemeenten met een eigen heffing, op voorwaarde dat die gemeentelijke heffing minstens één van de voornoemde minimumbedragen respecteert.

Deze regeling is bekrachtigd en afgekondigd door de Vlaamse Regering op 23 december 2016 en in werking getreden op 1 januari 2017.

[Zie: decreet van 23 december 1995](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1027695&param=informatie&ref=search&AVIDS=)

[Zie: Vlaamse Codex Fiscaliteit](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1023499&param=inhoud&AID=1171058)

## Praktische gevolgen

### Uw gemeente heeft al een gemeentelijke belasting op de woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

**Wat moet u doen?**

* Nakijken of de minimumbedragen vastgesteld in de Vlaamse Codex Fiscaliteit (art. 2.5.1.0.1) in het reglement gerespecteerd worden;
* Nakijken of de verwijzing naar de Vlaamse inventaris correct is. Er moet verwezen worden naar de inventaris vermeld in art. 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
* Nakijken of andere aanpassingen aan het reglement wenselijk zijn. Het modelreglement en deze toelichting kunnen daarvoor inspiratie bieden;
* Indien nodig het aangepast gemeentelijk reglement laten goedkeuren door de Gemeenteraad;
* Het goedgekeurd reglement vóór 31/03/2017 aan de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) bezorgen.
  + 1. **Uw gemeente heeft al een gemeentelijke belasting op ongeschikt- en onbewoonbaarheid, maar die is gebaseerd op een gemeentelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen**

Het Vlaamse Gewest zet alleen een stap terug als de gemeente haar belasting baseert op de Vlaamse inventaris. Op die manier is er zekerheid dat er effectief een fiscale handhaving van toepassing is op alle ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen, nl. alle woningen die de burgemeester of de minister van Wonen ongeschikt of onbewoonbaar heeft verklaard en waarvoor nog geen conformiteitsattest of – ingeval van sloop of herbestemming – opheffingsbesluit is uitgereikt. Om de dubbele belasting voor de zakelijk gerechtigde te vermijden moet de gemeente dus haar belastingreglement aanpassen.

**Wat moet u doen?**

* Belastinggrondslag aanpassen zodat de belasting gebaseerd wordt op de Vlaamse inventaris vermeld in art. 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
* Nakijken of de minimumbedragen vastgesteld in de Vlaamse Codex Fiscaliteit (art. 2.5.1.0.1) in het reglement gerespecteerd worden;
* Nakijken of andere aanpassingen aan het reglement wenselijk zijn. Het modelreglement en deze toelichting kunnen daarvoor inspiratie bieden.
* Indien nodig het aangepast gemeentelijk reglement laten goedkeuren door de Gemeenteraad.
* Het goedgekeurd reglement vóór 31/03/2017 aan de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) bezorgen.
* Periodiek een overzicht vragen van de woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris. Hierover kunnen afspraken gemaakt worden met uw decentraal meldpunt Woningkwaliteit.

### Uw gemeente heeft geen gemeentelijke belasting op de woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, maar heft opcentiemen op de Vlaamse heffing

Als het gemeentelijk reglement waarin de opcentiemen zijn vastgesteld voor meerdere jaren van toepassing is (bvb. tot aanslagjaren 2018 of 2019), houdt de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) daar rekening mee. Het lopende gemeentelijke reglement hoeft dus niet elk jaar opnieuw te worden bezorgd, tenzij het gewijzigd is.

**Wat kan u doen?**

* Na afloop van het bestaande reglement over de opcentiemen een nieuw reglement voorbereiden en dat na goedkeuring door de gemeenteraad aan Vlabel Bezorgen. Conform art. 3.1.0.0.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit moet de gemeenteraad uiterlijk op 31 januari van het betreffende aanslagjaar de opcentiemen vaststellen en uiterlijk op 1 maart van datzelfde jaar de beslissing meedelen aan de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel).
* Uw gemeente kan overwegen om in de plaats van opcentiemen op de gewestelijke heffing een eigen belastingbeleid op de woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen uit te werken. Wonen-Vlaanderen kan u hierbij ondersteunen. Geef in dat geval zeker een seintje aan uw decentraal meldpunt Woningkwaliteit.

### Uw gemeente heeft noch een gemeentelijk belastingreglement, noch opcentiemen vastgesteld op de woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

Zolang de gemeente geen eigen belastingbeleid uitwerkt blijft de Vlaamse heffing onverkort van toepassing.

**Wat kan u doen?**

* Overwegen om opcentiemen vast te stellen op de Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Conform art. 3.1.0.0.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit moet de gemeenteraad uiterlijk op 31 januari van het betreffende aanslagjaar de opcentiemen vaststellen en uiterlijk op 1 maart van datzelfde jaar de beslissing meedelen aan de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel).
* Overwegen om een eigen belastingbeleid op de woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen uit te werken. Wonen-Vlaanderen kan u hierbij ondersteunen. Geef in dat geval zeker een seintje aan uw decentraal meldpunt Woningkwaliteit.

Het modelreglement en de toelichting zijn vrijblijvende hulpmiddelen. Er gaat vanzelfsprekend geen rechtskracht van uit. Het is uiteraard niet aangewezen om het modelreglement zonder meer over te nemen. Uw gemeente dient het immers nog af te stemmen op de lokale beleidskeuzes en -context.

Tenslotte nog dit: deze toelichting is een dynamisch document. Dat betekent dat het zal groeien op basis van uw vragen, opmerkingen, ervaringen en bedenkingen. Aarzel dus niet om uw suggesties te bezorgen aan uw decentraal meldpunt woningkwaliteit:

-        [Woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be](mailto:Woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be)

-        [Woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be](mailto:Woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be)

-        [Woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be](mailto:Woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be)

-        [Woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be](mailto:Woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be)

-        [Woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be](mailto:Woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be)

# Considerans

De beslissing om een belastingreglement vast te stellen is steeds de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Onder ‘gelet op’ staat de rechtsgrond van het reglement.

Bij de overwegingen is een korte motivatie opgenomen voor het belasten van ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

# algemene bepaling

## Art. 1. begripsomschrijvingen

Voor de begrippen die decretaal geregeld zijn (gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en woning) verwijst dit artikel naar de betreffende decretale bepalingen. **Van deze decretale definities kan in het gemeentelijk reglement niet worden afgeweken**. Het is **evenmin wenselijk om de Vlaamse definities in het reglement te hernemen**, aangezien de Vlaamse regelgeving kan wijzigen en de gemeente het reglement in dat geval eveneens moet aanpassen. Om de leesbaarheid voor de burger te verhogen kan de gemeente desgewenst wel in een bijlage bij het reglement de decretale definities opnemen.

1°: Elektronisch aangetekende zending: enkel aan te raden voor gemeenten die over een uitgewerkte regeling voor elektronische communicatie beschikken.

# belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen

Opmerking vooraf:

Een belasting wordt in principe ingevoerd voor de duur van een legislatuur. Omwille van de continuïteit is het mogelijk om de duur van de belasting tot één of twee jaren na de gemeenteraadsverkiezingen te laten doorlopen.

informatie over gemeentelijke belastingen vindt terug op:

<http://lokaalbestuur.vlaanderen.be/financiering/fiscaliteit>. In het luik regelgeving vindt u daar ook verschillende omzendbrieven terug over gemeentefiscaliteit.

## Art. 2. belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Zoals uitgelegd onder ‘praktische gevolgen’ moet het belastingreglement hier verwijzen naar de gewestelijke inventaris om de dubbele belasting te kunnen vermijden.

§2. Het modelreglement gaat uit van het principe dat de belasting voor het eerst verschuldigd is vanaf het ogenblik dat de woning gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Zo leidt de inventarisatie van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning niet onmiddellijk tot een belasting. Dat benadrukt het stimulerend karakter van de belasting. Het staat de gemeente echter vrij om een andere termijn te bepalen, bijvoorbeeld onmiddellijke belasting op de inventarisatiedatum.

## Art. 3. belastingplichtige

De belastingplichtige is de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

1. de volle eigendom;
2. het recht van opstal of van erfpacht;
3. het vruchtgebruik.

De zakelijk gerechtigden zijn hoofdelijk gehouden tot het betalen van de belasting. Dit betekent dat ieder van hen voor het geheel kan worden aangesproken. In het geval van meerdere zakelijk gerechtigden dienen ze **allen per beveiligde zending in kennis te worden gesteld** van de belastingplicht en de mogelijke vrijstellingen.

De gemeente stuurt één originele aanslag en alle andere zakelijk gerechtigden krijgen een duplicaat van het aanslagbiljet met een begeleidende brief.

De gemeente heeft strikt genomen geen herinneringsplicht t.o.v. de zakelijk gerechtigden m.b.t. het vestigen van de belasting (cf. *Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010*). De verplichting om de zakelijk gerechtigden tijdig te verwittigen geldt immers enkel in geval van **ambtshalve vestiging na aangifteplicht**. Voor ongeschikt- en onbewoonbaarheid wordt er niet gewerkt met een aangifteplicht, aangezien de belasting moet gebaseerd zijn op de opname in de gewestelijke inventaris. Daardoor valt de verplichting weg om jaarlijks - vóór de vestiging - te verwittigen.

Dat neemt niet weg dat een jaarlijkse herinnering, best een drietal maanden vóór de verjaardag van de opnamedatum, zeker aangewezen is. In die herinneringsbrief kan immers gewezen worden op de nakende belastingplicht, de bestaande vrijstellingsgronden en het belang van melding bij verkoop of uitgevoerde werken. Wonen-Vlaanderen zal sowieso - als beheerder van de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen – jaarlijks een herinnering sturen naar alle zakelijk gerechtigden. Zij doet dat in het kwartaal dat voorafgaat aan het kwartaal waarin de verjaardag van de inventarisatie valt.

Het **melden van een overdracht** wordt in het modelreglement niet verplicht gesteld. Het werd niet noodzakelijk geacht aangezien er al een verplichting bestaat om Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Belastingdienst te informeren binnen zeven dagen na overdracht. Bovendien brengt de notaris de gemeente in principe al op de hoogte van een geplande verkoop.

De gemeente kan ervoor opteren om de melding van verkoop in het reglement toch te verplichten. Gelet op de verordenende bevoegdheid van de gemeenteraad in deze, kan het reglement desgewenst niet alleen verplichtingen opleggen t.a.v. de verkoper, maar ook t.a.v. de instrumenterende ambtenaar.

## Art. 4. tarief van de belasting

Gemeenten kunnen in dit artikel zelf de hoogte kiezen van de bedragen. Een aantal zaken worden daarbij wel best in het achterhoofd gehouden.

Dit modelreglement voorziet één tarief voor kamers en één voor alle andere woningen, naar analogie met de minimale aanslagen die zijn vastgesteld in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. De gemeente kan in haar tarifering rekening houden met andere woningtypologieën, maar die worden in het modelreglement niet weergegeven.

De uitgewerkte regeling moet in ieder geval **voldoen aan minstens één van de decretale minimumbedragen**, nl. 500 euro voor een kamer en 990 euro voor elke andere woning. De **belasting moet ook redelijk zijn**: enerzijds de zakelijk gerechtigde aanzetten om de woningkwaliteitsproblemen te verhelpen, maar anderzijds hem ook niet te dwingen zijn eigendom onverwijld te verkopen. De ervaring leert dat hoe hoger de belasting is, hoe meer bezwaren, enz. te verwachten zijn. Uiteraard geldt ook: hoe ingewikkelder de berekening, hoe moeilijker voor de gemeente, zowel voor de vaststelling van het belastingbedrag als voor de behandeling van de bezwaren.

Ter informatie: de Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid is gebaseerd op het KI en het aantal jaren op de inventaris, volgens volgende formule:

KI \* (aantal perioden van 12 maanden + 1)

In de formule wordt voor het KI-bedrag een minimum van 990 euro gehanteerd, zodat de minimale Vlaamse heffing 1980 euro is. In de Vlaamse heffing wordt er bijkomend nog een oppervlakteverhouding toegepast, weliswaar altijd binnen de minimale grens van 1.980 euro. De gemeente mag het KI weliswaar niet als grondslag nemen, maar kan zich wel baseren op de voornoemde minimumaanslag van de Vlaamse heffing die haar doeltreffendheid heeft aangetoond.

De [gecoördineerde omzendbrief over de gemeentefiscaliteit](http://lokaalbestuur.vlaanderen.be/sites/default/files/public/thema/financiering/fiscaliteit/fiscaliteit_omzendbrief_definitief_20110610def.pdf) bepaalt dat men de belastingbedragen mag indexeren, **in zoverre dat duidelijk blijft voor de burger**.   
Punt 1.8.3 (principiële aandachtspunten) van de omzendbrief stelt in item 8 ‘duidelijkheid van de regelgeving’ het volgende: ‘*bij een aanpassing overeenkomstig de schommeling van het indexcijfer moet duidelijk vermeld zijn welke index wordt gehanteerd en vanaf welke referentieperiode’*.

Het **modelreglement geeft vier opties weer**: een eenvoudige, forfaitaire tariefbepaling per ongeschikte of onbewoonbare woning en drie voorbeelden van tariefverhoging per bijkomende verjaardag van de inventarisatiedatum, begrensd door een maximum.

### Het forfait

Deze optie is wellicht het gemakkelijkst, maar om het spoedig herstel van een ongeschikt of onbewoonbare woning te stimuleren (zodat de woning zo snel mogelijk opnieuw beschikbaar is op de woningmarkt) is een tariefverhoging per bijkomende verjaardag van de inventarisatiedatum doeltreffender.

### Voorbeelden 1, 2 en 3: een tariefverhoging per bijkomende verjaardag van de inventarisatiedatum.

Het forfait kan gecombineerd worden met een tariefverhoging per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning in de gewestelijke inventaris staat, zijnde de verjaardag van de inventarisatiedatum. De progressiviteit van de tariefverhoging wordt best begrensd tot een maximaal aantal verjaardagen van de registratiedatum teneinde te voldoen aan de beginselen van behoorlijk bestuur (redelijkheid en proportionaliteit). Ook de belasting zelf kan begrensd worden tot een maximaal bedrag.

Een correcte formulering is van belang. Het model geeft een aantal voorbeelden, maar de gemeente kan nog alternatieven bedenken.

## Art. 5. vrijstellingen

In het modelreglement is ervoor gekozen om **slechts één vrijstellingsgrond** op te nemen, nl. vrijstelling in geval van overmacht. Deze vrijstellingsgrond moet conform de beginselen van behoorlijk bestuur en vaste rechtspraak sowieso toegepast worden, zelfs als het gemeentelijk reglement het niet expliciet voorziet.

Andere vrijstellingsgronden zijn niet in het model opgenomen. Op die manier wordt de gemeente er maximaal toe aangemoedigd om stil te staan bij de opportuniteit ervan. We geven hieronder wel een aantal mogelijke vrijstellingsgronden, maar de gemeente heeft hierin volledige beleidsvrijheid. We raden aan om hier omzichtig mee om te springen, want **een te ruime vrijstellingsregeling kan de effectiviteit van het gemeentelijk beleid tegen ongeschikt- en onbewoonbaarheid ondergraven**.

Bij het formuleren van de vrijstellingsgronden moeten de beginselen van behoorlijk bestuur uiteraard ook gerespecteerd worden. Uit recente rechtspraak blijkt immers dat gemeenten het gelijkheidsbeginsel schenden als ze een onvoorwaardelijke vrijstelling van belasting voorzien voor bijvoorbeeld autonome gemeentebedrijven en sociale huisvestingsmaatschappijen.

Voorbeelden van subject gebonden vrijstellingsgronden (= gelden enkel voor de belastingplichtige die zich in de beschreven situatie bevindt):

* De belastingplichtige die het zakelijk recht heeft op één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning, en die als zakelijk gerechtigde de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats. De vrijstelling geldt voor X jaar vanaf de eerste belasting conform dit belastingreglement, ongeacht of om een andere reden een vrijstelling verleend werd;
* De belastingplichtige die het zakelijk recht heeft op één enkele woning, bij uitsluiting van enig andere woning, die als laatste de woning gebruikte als hoofdverblijfplaats en die tijdelijk of permanent verblijft in een erkende ouderenvoorziening of opgenomen is in een ziekenhuis of psychiatrische of penitentiaire instelling. De vrijstelling geldt voor X jaar vanaf de eerste belasting conform dit belastingreglement, ongeacht of om een andere reden een vrijstelling verleend werd;
* De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt tot X jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid;

Voorbeelden van object gebonden vrijstellingsgronden (gelden voor alle belastingplichtigen):

* Een vrijstelling van X jaar wordt toegekend aan de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

1° de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

2° de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

3° de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

* Een vrijstelling wordt verleend indien de woning:
  + gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of   
    geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
  + vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor X jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning, waardoor de bewoning van de woning geheel of ten dele onmogelijk wordt;
  + gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor X jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.
  + gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatieplan waaruit blijkt dat de vastgestelde woningkwaliteitsproblemen zullen verholpen worden, op voorwaarde dat de geplande renovatiewerken niet vergunningsplichtig zijn en met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van X jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning

In het verleden is de vraag gesteld of gemeenten – net zoals het Vlaamse Gewest - **een opschorting onder voorwaarden kunnen toekennen in plaats van een vrijstelling**. Men gaat er van uit dat dit niet de bedoeling van de decreetgever is geweest. Dit kan afgeleid worden uit de formulering van art. 4, §3 van het decreet van 30 mei 2008: “*De kohieren worden door de bevoegde overheid vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.”.* Verder voorziet dit art. 4, §3 ook nog dat de financieel beheerder ervoor moet zorgen dat de aanslagbiljetten onverwijld verzonden worden.

De betekenis van “onverwijld” wordt niet verder toegelicht in het decreet van 30 mei 2008, maar de spraakgebruikelijke betekenis is: zonder uitstel, ogenblikkelijk, aanstonds, direct, meteen, onvertraagd, onmiddellijk, ….

Het uitgangspunt was dus dat bij het vaststellen en uitvoerbaar verklaren van een belastingkohier niet te lang gewacht wordt met het versturen van de aanslagbiljetten, terwijl de aanslagbiljetten bij opschortingen pas verstuurd worden als blijkt dat niet aan de voorwaarden van opschorting is voldaan. Een mogelijk alternatief voor een systeem van opschorting zou kunnen zijn om, in geval van X-aantal jaren vrijstelling, in het reglement een hoger tarief te voorzien voor die woningen die na de vrijstellingsperiode nog steeds niet geschrapt zijn van het gemeentelijk register.

Opmerking: de Commissie Taksreglementen (COTAX) van de VVSG (een overlegvergadering met vertegenwoordigers van gemeente- en provinciebesturen) kwam in zijn bespreking van 1/7/2014 tot de conclusie dat opschorting van de **leegstandsheffing** wél mogelijk is, zelfs voor meerdere jaren. De inkohiering dient volgens deze bespreking voor leegstand sowieso wel jaarlijks te gebeuren, maar daarna kan er gewacht worden met het versturen van de aanslagbiljetten totdat de opschortingsperiode is afgelopen en de voorwaarden kunnen worden afgetoetst. Indien bij het verstrijken van de opschortingsperiode blijkt dat de opschorting onterecht was, kunnen de aanslagen alsnog verstuurd worden.

## Art. 6. inkohiering

De gemeente hoeft zich niet uit te spreken over hoe vaak en wanneer er wordt in gekohierd.

## Art. 7. betalingstermijn

Dit artikel behoeft geen commentaar.

## Art. 8. bezwaar

Het bezwaar wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Uit vaste rechtspraak met betrekking tot de gewestelijke heffingen blijkt alvast dat volgende administratieve fouten tot inwilliging van het bezwaar leiden:

* Het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd niet naar alle zakelijk gerechtigden verstuurd (te bewijzen aan de hand van de beveiligde zending);
* Het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd naar een verkeerde zakelijk gerechtigde verstuurd;
* Het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring was niet correct gemotiveerd.

## Art. 9. toepasselijke regelgeving

Dit artikel behoeft geen commentaar.

## Art. 10. kennisgeving toezicht

Dit artikel behoeft geen commentaar.