

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN
VAN DE GEMEENTERAAD
VAN 26 JANUARI 2021 IN OPENBARE VERGADERING

Aanwezig: Lieven De Smet, voorzitter.
Maarten De Veuster, burgemeester.
Iefke Hendrickx, Wouter Rombouts, Charlotte Klima, Paul Valkeniers, Paul De Swaef, Walter Brat, Véronique D'Exelle, schepenen.
Kurt Vermeiren, Erik Block, Piet Bouciqué, Ilse Stockbroekx, Peter Arnauw, Bert Batens, Pieter Gielis, Nadine Van Mol, Kathelijne Peeters, Tom Van Grieken, Maya De Backer, Christof Victor, Dieter Peeters, Sandra Laurysen, Lieselotte Decroix, Kris Oversteys, Tommy Van Look, Niels Broeckx, Patrick Molle, Jean-Pierre Vanaken, Olivier Coppens, Erik Maes, raadsleden.
Rony Lejaeghere, algemeen directeur.

GEMEENTELIJK REGLEMENT LEEGSTAND EN BELASTING

De raad,

Gelet op de artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, meer bepaald de artikelen 2, 40, 41, 252, 285-288, en 326-335;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6, met latere wijzigingen. Nieuw artikel in Codex Wonen, artikel 2.10 §1§2§3;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen;

Gelet op het feit dat vanaf 1 januari 2021 de Vlaamse Wooncode omgedoopt werd tot de Vlaamse Codex Wonen;

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Overwegende dat de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021 (artikel 2.2) de gemeente aanstelt als regisseur van het lokaal woonbeleid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande gebouwen en woningen op te nemen in een register conform artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 maart 2019 met betrekking tot de ondersteuning en begeleiding van het lokaal bestuur door Igean in het kader van wonen, energie en klimaat;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2019 waarbij akkoord werd gegaan met de deelname aan de Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid, IVLW SKS, voor de periode 2020-2025;

Overwegende dat de subsidiëring door Igean van het project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid impliceert dat niet enkel de opmaak en het bijhouden van een leegstandsregister verplicht wordt gesteld, maar ook het invoeren van een belasting op leegstaande gebouwen en woningen;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal wordt benut, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat de langdurige leegstand van gebouwen en woningen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande panden een negatieve invloed uitoefenen;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand wordt vastgesteld;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande gebouwen en woningen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende dat een aantal van de voorziene (tijdelijke) vrijstellingen van belasting voor een gebouw of woning verantwoord kunnen worden als volgt:

- ° de belastingplichtige, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, is niet in staat om een einde te stellen aan de leegstand
- ° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning is niet verantwoordelijk voor de leegstand van de voorbije jaren en moet voldoende tijd krijgen om een einde te stellen aan de leegstand
- ° het is onredelijk een belasting te heffen wanneer het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of wanneer het goed geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat er een voorlopig of definitief onteigeningsbesluit is vastgesteld
- ° het is onredelijk een belasting te heffen voor een vernield of beschadigd goed ten gevolge van een plotse ramp, omdat de zakelijk gerechtigde voldoende tijd moet krijgen om het pand te activeren
- ° het is onredelijk een belasting te heffen indien de zakelijk gerechtigde geconfronteerd wordt met een verzegeling of toetredingsverbod van het goed
- ° het is onredelijk een belasting te heffen indien de renovatiewerken van het gebouw of de woning, al dan niet vergunningsplichtig, het beëindigen van de leegstand tot doel hebben
- ° het is onredelijk een belasting te heffen indien de zakelijk gerechtigde het gebouw of de woning niet langer zelf kan ontwikkelen indien het goed het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig de artikelen 5.82 tot en met 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen;
- ° het is onredelijk een belasting te heffen voor een noodwoning;

Overwegende dat de leegstand van handelspanden een negatieve impact heeft op de economische en handelsactiviteiten van de gemeente en bijgevolg ook op de gemeentelijke inkomsten;

Overwegende dat een effectieve bestrijding van leegstaande gebouwen op het grondgebied, maar zeker in het kernwinkelgebied noodzakelijk is om een verdere uitbreiding van leegstand te bestrijden en te voorkomen;

Gelet op het bestuursakkoord waarin gestreefd wordt naar een maximale invulling van de commerciële panden;

Overwegende dat de leegstand op gebouwen een zwaardere impact op de beeldkwaliteit en imago van de gemeente en het winkelcentrum heeft en hierdoor sneller belast dient te worden;

Overwegende dat leegstand van gebouwen een domino-effect kan bewerkstelligen;

Overwegende dat de voorkeur uitgaat naar een tijdelijke invulling boven een langdurige leegstand, en daarom een vrijstelling voor een tijdelijke invulling van drie maanden wordt opgenomen;

Overwegende dat de voorkeur uitgaat voor een tijdelijke invulling boven een langdurige leegstand, en daarom een vermindering voor een tijdelijke invulling van één maand wordt opgenomen;

Overwegende dat naargelang een tijdelijke invulling van drie maanden of één maand verkozen wordt, er een onderscheid wordt gemaakt tussen de vrijstelling of vermindering van de belasting;

Overwegende dat een tijdelijke invulling verlengd kan worden en een vaste invulling kan worden en op die manier de leegstand kan wegwerken;

Overwegende dat om een startende ondernemer de gelegenheid te geven zijn zaak gedurende een korte periode uit te testen, een tijdelijke invulling dient aangemoedigd te worden;

Overwegende dat scholen, verenigingen en andere instanties zoekende zijn naar tijdelijke locaties;

Overwegende dat het verhuren van een leegstaand gebouw moeilijker kan verlopen indien er grote infrastructuurwerken plaatsvinden zodat het verantwoord is hiervoor een vrijstelling toe te kennen;

Overwegende dat de infrastructuurwerken een grotere impact hebben op gebouwen dan op woningen;

Overwegende dat de vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op de noodzaak tot vervanging van het bestaande gemeentelijk leegstandsreglement, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 25 oktober 2012;

Gelet op het ontwerp van nieuw gemeentelijk reglement inzake registratie en belasting op leegstand van gebouwen en woningen 2021 tot en met 2025;

Overwegende dat de gemeenteraad op basis van artikel 41 van het decreet over het lokaal bestuur bevoegd is om dit gemeentelijke reglement vast te stellen;

Gelet op de gevoerde bespreking;

Gelet op de tussenkomsten van raadsleden Dieter Peeters en Piet Bouciqué;

Besluit:

met 31 stemmen ja (eenparig)

Maarten De Veuster, Iefke Hendrickx, Wouter Rombouts, Charlotte Klima, Paul Valkeniers, Paul De Swaef, Walter Brat, Véronique D'Exelle, Kurt Vermeiren, Erik Block, Piet Bouciqué, Ilse Stockbroekx, Peter Arnauw, Bert Batens, Pieter Gielis, Nadine Van Mol, Kathelijne Peeters, Tom Van Grieken, Maya De Backer, Christof Victor, Dieter Peeters, Sandra Laurysen, Lieselotte Decroix, Kris Oversteyns, Tommy Van Look, Niels Broeckx, Patrick Molle, Jean-Pierre Vanaken, Olivier Coppens, Erik Maes, Lieven De Smet stemmen ja.

Enig artikel

Goedkeuring te hechten aan het hierna vermelde gemeentelijk reglement inzake registratie en belasting op leegstand van gebouwen en woningen 2021 tot en met 2025, en dit gemeentelijk reglement vast te stellen:

Gemeentelijk reglement inzake registratie en belasting op leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025.

Inhoudstafel

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

Artikel 1. Doelstelling

Artikel 2. Definities

Artikel 3. Gemeentelijk leegstandsregister

Artikel 4. Registratie van leegstand

GEMEENTELIJK REGLEMENT LEEGSTAND EN BELASTING

Gemeenteraad van 26 januari 2021

pagina 3 van 12

Artikel 5. Kennisgeving van registratie

Artikel 6. Beroepsprocedure tegen opname in het leegstandsregister

Artikel 7. Schrapping uit het leegstandsregister

Hoofdstuk 2: De belasting

Artikel 8. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 9. Belastingplichtige

Artikel 10. Tarief van de belasting

Artikel 11. Vrijstellingen en verminderings

Artikel 12. Belasting na vrijstelling

Artikel 13. Inkohiering

Artikel 14. Betalingstermijn

Artikel 15. Bezwaar

Artikel 16. Procedureregels

Artikel 17. Overgangsbepalingen

Artikel 18. Bekendmaking

Artikel 19. Inwerkingtreding

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

Artikel 1. Doelstelling

Het gemeentelijk reglement op leegstand heeft tot doel de leegstand van gebouwen en woningen in de gemeente te inventariseren, te voorkomen en te bestrijden. In de gemeente is er een tekort aan betaalbare woningen. De gemeente streeft ernaar om leegstand te ontraden en deze woningen terug op de woningmarkt te brengen, zowel door stimulerende als ontradende maatregelen. Door een belasting te heffen kan de gemeente mee helpen sturen om woningen en gebouwen terug bruikbaar en beschikbaar te maken, alsook de kwaliteit van de woningen en gebouwen te verhogen. Langdurige leegstand heeft een negatieve impact op de leefomgeving en de uitstraling ervan.

Artikel 2. Definities

Voor de toepassing van dit reglement worden de volgende definities en indicaties van leegstand gehanteerd:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending:

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 van 19 april 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 één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

6° woning: een goed, vermeld in artikel 1.3, §1, 66°, van boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen (elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

7° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

8° 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 omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Artikel 2.10, §1 van boek 2, deel 2, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen: Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloop van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

9° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

10° 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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

11° kernwinkelgebied: Paalstraat tot 101 (oneven straatkant) en tot 104 (even straatkant), de Markt, Churchilllaan van nr.3 tot en met nr 17;

12° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

13° 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;

14° 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.

Artikel 3 Gemeentelijk leegstandsregister

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

- 1° een inventaris “leegstaande gebouwen”;
- 2° een inventaris “leegstaande woningen”.

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

§2. In elke inventaris 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 4. 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 leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één 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 leegstaande woningen worden beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- sporen die wijzen op een langdurig niet- gebruik, zoals een uitpuilende brievenbus, een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd, ...), geblindeerde ramen, afval of onkruid;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd, ...);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- andere indicaties die bij controlebezoeken kunnen vastgesteld worden.

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

- opname in de detailhandelsdatabank “Locatus”;
- ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de klanten wanneer ze er terecht kunnen;

- ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren gebouw;
- ontbreken van een vestigings-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor Ondernemingen;
- langdurig niet voor het publiek toegankelijk zijn tijdens de gebruikelijke of geafficheerde openingsuren;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of onproductiviteit;
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- sporen die wijzen op langdurig niet- gebruik, zoals een uitpuilende brievenbus, geblindeerde ramen, afval of onkruid;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- andere indicaties die bij controlebezoeken kunnen vastgesteld worden.

Artikel 5. 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:

- 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 6: Beroepsprocedure tegen opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 5, 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 aangetekende verzending of de datum van de afgifte tegen ontvangstbewijs 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. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is onontvankelijk:

- ° als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 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 onmiddellijk 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 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 het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 7: 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 artikel 2, 7°.

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

§2. 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 2, 8°, 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.

§3. 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 paragraaf 1 en 2 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 of de datum van de afgifte tegen ontvangstbewijs gehanteerd.

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

§5. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

Hoofdstuk 2: De belasting

GEMEENTELIJK REGLEMENT LEEGSTAND EN BELASTING

Artikel 8. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1. Voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op leegstaande woningen en leegstaande gebouwen en gebouwen die minstens twaalf maand zijn opgenomen in het leegstandsregister.

De definities van woning, gebouw, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 2.

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

§3. De belasting voor een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw opgenomen is in het leegstandsregister.

§4. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een termijn van twaalf opeenvolgende maanden verstrijkt, vanaf de eerste heffingsdatum.

§5. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of woning geldt de datum van de authentieke notariële akte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijn van 12 maanden.

Artikel 9. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

Ingeval 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. Ingeval 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 moet via beveiligde zending de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

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

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van § 1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10. Tarief van de belasting

De belasting bedraagt:

- € 1500,00 voor een leegstaand gebouw;
- € 1500,00 voor een leegstaande woning;
- € 750,00 voor een leegstaande kamer.

De belasting van de kamer wordt vermeerderd met 750,00 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de kamer in het leegstandsregister staat, tot een maximum van 3750,00 euro.

De belasting van de woning of het gebouw wordt vermeerderd met 1500,00 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het leegstandsregister staat, tot een maximum van 7500,00 euro.

Artikel 11. Vrijstellingen en verminderingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de gemeente. Een aanvraagformulier kan hiervoor bij de gemeente opgevraagd worden. Deze dient voor de verjaardag van de inventarisatiedatum aangevraagd te worden. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in artikel 11 §2, §3 of §4, dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Van de leegstandsbelasting is vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;

2° de belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning sinds minder dan twee jaar na het verlijden van de authentieke akte, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht;

3° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling en waarvan de woning de enige woning in zijn bezit is. De vrijstelling wordt verleend voor een periode van drie jaar.

§3. Een vrijstelling wordt volgens de volgende limitatieve opsomming verleend als 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° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning;

6° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig boek 5, deel 7 van de Vlaamse Codex Wonen;

7° ter beschikking wordt gesteld voor een periode van drie jaar aan de gemeente of het OCMW om te gebruiken als noodwoning indien deze nood zich stelt bij de gemeente of het OCMW. De gemeente of het OCMW beslissen of de woning hiervoor geschikt is. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op de startdatum van de inventarisatie. In dit geval dient er een conformiteitsattest voorgelegd te worden;

8° onmogelijk gebruikt kan worden omwille van renovatiewerken die niet-vergunningsplichtig zijn. Deze renovatiewerken dienen gestaafd te worden aan de hand van bewijsstukken. Onder bewijsstukken wordt verstaan: foto's, goedgekeurde offertes, planning, duur en berekening van de kosten, tekeningen/plannen voor en na de werken, premieaanvragen, ...;

§4. Een vrijstelling wordt verleend enkel voor gebouwen:

1° waarbij de zakelijk gerechtigde van het gebouw in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar zijn gebouw minimum voor een periode van drie maanden aaneensluitend ter beschikking heeft gesteld voor een tijdelijk publiek toegankelijk (socio-)cultureel initiatief of voor een pop-up handels- of horecazaak;

2° waarbij de zakelijk gerechtigde van het gebouw in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar hinder heeft ondervonden naar aanleiding van grote infrastructuurwerken in de gemeente. Onder hinder wordt begrepen: sterk verminderde toegankelijkheid ten gevolge van wegenwerken waarbij de volgende voorwaarden cumulatief voldaan zijn:

° de rijbaan wordt geheel of gedeeltelijk afgesloten;

° de werken hebben een oppervlakte van meer dan 50 m²;

° de werken duren minstens 90 opeenvolgende kalenderdagen;

° in de hinderzone gelegen zijn. Om de hinderzone te bepalen, wordt gekeken naar de geregistreerde gegevens in het GIPOD, de databank van wegenwerken. Alle wegvakken en kruispunten die overlappen met de GIPOD-werkzone, vormen de hinderzone. De GIPOD-werkzone is de zone waarbinnen de wegenwerken worden uitgevoerd. Een wegvak is het gedeelte van de weg tussen twee opeenvolgende kruispunten.

§5. Een vermindering wordt verleend enkel voor gebouwen:

waarvan de zakelijk gerechtigde in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar zijn gebouw minimum voor een periode van één maand aaneensluitend ter beschikking heeft gesteld voor een tijdelijk publiek toegankelijk (socio-)cultureel initiatief of voor een pop-up handels- of horecazaak. De vermindering bedraagt 750,00 euro.

§6. De vrijstellingen en verminderingen vermeld onder artikel 11 worden telkens voor één aanslagjaar toegekend. Indien men zich volgens het reglement meerdere aanslagjaren kan beroepen op dezelfde vrijstellingsgrond, moet de vrijstelling elk aanslagjaar opnieuw aangevraagd worden.

Artikel 12 Belasting na vrijstelling

Het goed dat al dan niet tijdelijk vrijgesteld werd van de belasting zal na afloop van de vrijstellingsperiode, automatisch en zonder voorafgaande verwittiging, opnieuw onderworpen worden aan de belasting waarvan het tijdelijk werd vrijgesteld met dien verstande dat de vrijstellingstermijn niet bijgeteld wordt in de anciënniteit voor het bepalen van de hoogte van de belasting.

Artikel 13. Inkohiering

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

Artikel 14. Betalingstermijn

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

Artikel 15. Bezwaar

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

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

Een kopie van het aanslagbiljet en de nodige bewijsstukken dienen bijgevoegd te worden. De indiening van het bezwaar dient, op straffe van verval, te 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.

§3. De administratie zendt een ontvangstmelding binnen de vijftien kalenderdagen na het indienen van het bezwaarschrift.

Artikel 16. Procedureregels

GEMEENTELIJK REGLEMENT LEEGSTAND EN BELASTING

De vestiging en de invordering van de belasting, alsook de regeling van de geschillen gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Artikel 17. Overgangsbepalingen

Het bestaande leegstandsregister op datum van 31 december 2020, zoals opgesteld volgens het gemeentelijk leegstandsreglement, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2010 en gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 oktober 2012, blijft integraal behouden per 1 januari 2021.

Het onderhavig nieuw reglement houdt geen grond in tot schrapping van het gebouw, de kamer of de woning.

Voor alle gebouwen, woningen en kamers die per 1 januari 2021 opgenomen zijn in het leegstandsregister en die onderhevig zijn aan de belasting op leegstaande woningen en gebouwen uit hoofdstuk 2, geldt dat 2021 als het eerste jaar van belastbaarheid wordt beschouwd voor wat betreft het toe te passen belastingtarief uit artikel 10.

Artikel 18. Bekendmaking

Dit reglement wordt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 286-288 van het decreet over het lokaal bestuur door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

Artikel 19. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op de vijfde dag na de bekendmaking zoals vermeld in artikel 18 en vervangt vanaf dan het gemeentelijk leegstandsreglement, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 25 oktober 2012.

Algemeen directeur,
Rony Lejaeghere

Algemeen directeur



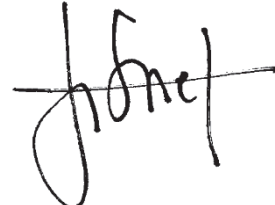
Rony Lejaeghere

Voor eensluidend afschrift,



Voorzitter,
Lieven De Smet

Voorzitter



Lieven De Smet