

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Provincie Oost-Vlaanderen
Gemeentebestuur WICHELEN

Zitting van woensdag 18 december 2019

DE GEMEENTERAAD VAN WICHELEN

- Aanwezig:** Bart Segers: voorzitter;
Kenneth Taylor: burgemeester;
Kristof De Smet, Daniël Praet, Anneleen Rimbaut, Eric Jacobs,
Christoph Van de Wiele, Luc Van Leuven, Gert Van Tittelboom,
Rosa Van den Abeele, Marc Vereecken, Veerle Bauters, Anja Missotten,
Benjamin Van Hauwermeiren, David Van Malderen, Melanie Van der Haegen,
Evi Rasschaert, Björn Carré, Gery De Mol, Jo Van Gasse,
Paulien Van Velthoven: raadsleden;
Daan Vanheel: algemeen directeur wnd.
- Afwezig:** Roos Coppens: algemeen directeur
- Verontschuldigd:**

34. Goedkeuring van het reglement gemeenteheffingen op leegstaande gebouwen, woningen en kamers

De raad

Voorwerp en motivering (BBC)

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwen bestand optimaal wordt benut

Het werken aan woningkwaliteit (leegstand, verwaarlozing, conformiteit, procedure ongeschikt/onbewoonbaarheid,.....) is niet enkel een gemeentelijke verplichting maar een verplicht na te streven doelstelling binnen de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerking Woonplus

Op basis van het Grond- en Pandendecreet kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden

Langdurige leegstand van gebouwen en woningen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden

Er dient een gemeentelijk reglement te worden aangenomen waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van leegstand wordt vastgesteld. Aangezien het bestaande reglement een einde kent op 31 december 2019 is het wenselijk om een nieuw reglement op te maken voor periode 2020-2025.

De strijd tegen leegstaande woningen en gebouwen zal meer effect hebben als we naast de effectieve inventarisatie van de leegstand er tevens een belasting wordt geheven

De opgenomen vrijstellingen van registratie en/of belasting sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente

Naast het fiscale doel van de heffing, is het doel tevens dat er zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor wonen gebruikt wordt;

Het is wenselijk deze retributie te stemmen voor zes jaar, een jaar langer dan de volgende legislatuur, zodat de continuïteit wordt verzekerd en de legislatuur daarna de kans krijgt om het reglement aan te passen.

Vanuit Woonplus (Laarne, Wetteren, Wichelen) wordt er naar gestreefd om een eenvormige communicatie te hebben naar alle inwoners van het werkingsgebied rond wonen in ruime zin, inclusief het opmaken van reglementen/belastingen. In de opmaak van de reglementen wordt zoveel als mogelijk eenzelfde lijn gebruikt, gemeentelijke verschillen in reglementen blijven echter steeds mogelijk en vaak ook wenselijk omdat ze aansluiten bij de plaatselijke situatie en beleid.

De financiële toestand van de gemeente

Budgetsleutel

Inkomsten afkomstig uit het innen van de belasting voortvloeiende uit de toepassing van het reglement dienen aangewend te worden voor het voeren van een kwalitatief gemeentelijke woon- en omgevingsbeleid.

Wetgeving en besluitvorming

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017

De Grondwet, artikel 170, §4

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

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid; artikel 2.2.6, met latere wijzigingen (leegstandsinventaris wordt een verplichte gemeentelijke bevoegdheid en biedt de mogelijkheid om een leegstandsheffing te innen)

Besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding verkrotting van gebouwen en/of woningen

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode (gemeente wordt aangesteld als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid)

Ministerieel Besluit van 21 april 2015 houdende goedkeuring van de subsidie voor Woonplus Laarne, Wetteren, Wichelen

Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende de subsidiering van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokale woonbeleid;

Decreet van 23 december 2016 over diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldinvordering;

Omzendbrief van 15 februari 2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit KB/ABB 2019/2;

Gemeenteraadsbesluit van 18 december 2013 reglement gemeentelijke belasting op de leegstaande gebouwen, woningen, kamers en andere woongelegenheden.

Gemeenteraadsbesluit van 26 april 2017 reglement gemeentelijke belasting op de leegstand van gebouwen en woningen.

Het collegebesluit van 29 november 2019 met de goedkeuring van het gemeentelijk reglement voor de leegstaande gebouwen en woningen.

Stemresultaat

Gelet op de stemming met volgende uitslag:

19 ja-stemmen (Bart Segers, Kenneth Taylor, Kristof De Smet, Daniël Praet, Anneleen Rimbaut, Eric Jacobs, Christoph Van de Wiele, Luc Van Leuven, Rosa Van den Abeele, Marc Vereecken, Veerle Bauters, Anja Missotten, Benjamin Van Hauwermeiren, David Van Malderen, Melanie Van der Haegen, Evi Rasschaert, Björn Carré, Gery De Mol, Paulien Van Velthoven);
2 onthoudingen (Gert Van Tittelboom, Jo Van Gasse)

Beslist

Art. 1 – Om goedkeuring te verlenen aan het voorgestelde reglement gemeenteheffing op leegstaande gebouwen, woningen en kamers voor de periode 2020-2025. Het reglement treedt in werking op 01 januari 2020.

Art. 2 – Een afschrift van deze beslissing wordt bezorgd aan :

- De toezichthoudende overheid
- De financieel directeur
- Wonen-Vlaanderen t.a.v. dhr. Jeroen Van Pottelberge Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92 te 9000 Gent

Art. 3 – Er zal een artikel verschijnen in het gemeentelijk infoblad maart-april om dit reglement kenbaar te maken. Eveneens wordt dit opgenomen op de gemeentelijke website Wichelen en de website van Woonplus.

REGLEMENT GEMEENTEHEFFINGEN OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN, WONINGEN EN KAMERS VOOR DE PERIODE 2020-2025

Art. 1 - Begripsomschrijving

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond en Pandendecreet' wordt genoemd.

Voor dit reglement wordt verstaan onder:

1° Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de heffing verschuldigd is;

2° Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente en/of de intergemeentelijke samenwerking Woonplus die door het gemeentebestuur wordt belast met opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

3° Beroepsinstantie : het College van Burgemeester en Schepenen

4° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze:

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

5° 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;

6° Intergemeentelijke samenwerking woonplus: deze regionale samenwerking kadert in het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse regering stelt doelstellingen voorop die de werking van de intergemeentelijke vereniging omvatten.;

7° 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;

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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met later wijzigingen.

Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

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

9° Leegstaande woning : woningen die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of als erkend kinderdagverblijf.

10° Leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet

11° Leegstand bij nieuwbouw : een nieuwbouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen de 7 jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de functie;

12° Opnamedatum : de datum waarop een gebouw of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

13° Ramp : een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...

14° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de niet omgevingskundige vergunningsplichtige werken, het moet minimaal gaan over (één of meerdere van) volgende werken :

- volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak
- werken van vocht uit de muren d.m.v. inspuiting of onderkapping
- vernieuwen van ramen en buitendeuren (eventueel samen met rolluiken)
- installeren of volledig vernieuwen van sanitaire inrichting (badkamer, WC, douche,...)
- installeren of volledig vernieuwen van nutsleidingen
- aansluiting op het openbaar rioleringsnet indien geen aansluiting aanwezig is
- vernieuwen van één of meer gevels
- geen limitatieve opsomming

- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt of het gebouw overeenkomstig de functie wordt gebruikt

- bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken

- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen

- indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars

15° Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode; een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond

16° Tweede verblijfplaats: een woning die, voor diegene die er kan verblijven, en voor deze woning niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters op dit adres, ongeacht of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets, met chalets gelijkgestelde caravans, en alle andere vaste woningen, maar die op elk ogenblik door hem voor bewoning kunnen worden gebruikt én waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de heffingverordening op tweede verblijven zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van de desbetreffende gemeente. Als tweede verblijfplaats wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie tweede verblijf.

17° verjaardag : het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf opnamedatum, zolang het gebouw of woning niet in het leegstandsregister is geschrapt

18° Vrijstelling : bij een vrijstelling van heffing blijft de woning / gebouw geïnventariseerd op de lijst van leegstand maar moet er voor de periode van vrijstelling geen heffing worden betaald

19° Woning: een goed, vermeld in artikel 2; § 1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

20° Zakelijke gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

- a) De volle eigendom
- b) Het recht van opstal of van erfpacht;
- c) Het vruchtgebruik

Hoofdstuk 1 : Leegstandregistratie

Art.2 - Leegstandsregister

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

1. een lijst met leegstaande gebouwen
2. een lijst met leegstaande woningen

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

§2 In elke 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 zakelijke gerechtigde(n)
4. het nummer en de datum van de administratieve akte
5. de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname
6. beroepsschriften tegen de opname in het leegstandsregister

Art. 3 - Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen administratieve eenheid met de opsporing van leegstaand 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 opnamedatum.

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

- Algemene indicaties

- Het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop"
- Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
- Een volle brievenbus gedurende lange tijd of dichtgeplakte brievenbus
- Storende omgevingsaanleg: verwaarloosde tuin of omgeving

- Onmogelijkheid om het gebouw, of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
- Een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten
- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de inkomstenbelasting 1992
- Verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw
- Dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd)
- Winddichtheid van de woning of het gebouw is niet gewaarborgd (bijvoorbeeld glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer afgesloten worden,...)
- Onafgewerkte ruwbouw
- Ernstige inpandige vernielingen : woning of gebouw deels vernield of gesloopt
- Ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk
- Getuigenissen : verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent
- **Indicaties voor een gebouw**
 - Aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductie
 - Het ontbreken van een vestigings-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen, of ontbreken van een actief BTW-nummer
 - Het 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 pand
 - Het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw
 - Het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen
 - Het niet hebben van de nodige exploitatievergunningen
 - Het vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend
- **Indicaties voor een woning**
 - Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister op het adres van de woning
 - Langdurig neergelaten rolluiken of dicht geplooide loverdrapes,....
 - Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf
 - Het vermoeden van het gebruik van de woning of kamer als domiciliewoning
 - Het vermoeden dat de woning of kamer niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister
 - Het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt overeenkomstig de woonfunctie
 - Woning is helemaal niet of slechts gedeeltelijk bemeubeld

Art. 4 - Kennisgeving van registratie

De zakelijk gerechtigde(n) wordt / worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandregister. De kennisgeving omvat :

- De administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag incl. de foto's
- Het desbetreffende gemeenteraadsbesluit over de leegstandsheffing
- Documenten voor de aanvraag vrijstelling, schrapping en beroep

Art 5. - Beroep tegen de 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(n) bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroepsschrift wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroepsschrift 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 beroepsschrift betrekking heeft
- De bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister onterecht 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift als ingetrokken wordt beschouwd

§3. Elk inkomend beroepsschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstmelding gestuurd.

§ 4. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk :

- Als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1
- Het beroepsschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde
- Het beroepsschrift niet is ondertekend

§5. Als het beroepsschrift onontvankelijk is deelt de beroepsinstantie die onverwijld mee aan de indiener.

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

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften of stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door de door het college van burgemeester en schepenen administratieve eenheid belast met de opsporing van leegstaand. Deze 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.

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het 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 beroepsschrift. 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.

Art 6. - Schraping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, zoals omschreven in art.1, 19°

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

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in art. 1,8° aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

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

§2. Voor de schraping 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 schraping betrekking heeft
- 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 schraping uit het leegstandregister en neemt de beslissing binnen een termijn van negentig dagen na 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 schraping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 5.

Hoofdstuk 2 De belasting op leegstaande gebouwen en woningen

Art. 7 - Belasting op leegstaande gebouwen en woningen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gebouwen en kamers die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

De definities van woning, gebouw, kamer, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandregister zijn omschreven in artikel 1.

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

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

Art. 8 - Belastingplichtige

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

Ingeval van er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van het 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 en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger(s) van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde(n).

Art 9. - Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt :

- 1500 euro voor een leegstaand gebouw
- 1500 euro voor een leegstaande woning
- 250 euro voor een leegstaande kamer

§2. Het bedrag van de volgende heffing is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: Het bedrag basisheffing vermeld onder § 1 vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw, of woning zonder onderbreking opgenomen is in het leegstandsregister. X kan nooit hoger zijn dan 5.

Art 10. - Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder(s) van het zakelijk recht die gebruik wenst /wensen te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4 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 als bij bezwaar tegen de heffing zoals vermeld in artikel 13.

§3. Van leegstandsheffing zijn vrijgesteld :

- 1° de natuurlijke persoon die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Zodra de situatie verandert, dient de eigenaar de administratie onmiddellijk te verwittigen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de datum van opname in het leegstandregister. Deze periode van vrijstelling kan niet worden verlengd.
- 2° de nieuwe zakelijk gerechtigde(n) gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. De datum van feitelijke eigendomsoverdracht is hierbij bepalend. Geregeld via authentieke akte of desgevallend via een koopovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:
 - aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
 - indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel;
- 3° die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de heffingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie opeenvolgende aanslagjaren volgend op de datum van opname in het leegstandregister en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de heffingsplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening .
- 4° die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen. Het bewijs van langdurig verblijf wordt geleverd door instelling of ziekenhuis waar de heffingsplichtige verblijft met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de datum van opname in het leegstandregister en slechts voor de woning die laatst bewoond werd door de heffingsplichtige voor de opname in een psychiatrische instelling of ziekenhuis of gelijkaardige instelling. Deze periode van vrijstelling kan éénmalig worden verlengd met één aanslagjaar ingeval een behandeld arts de kans op herstel van de betrokken heffingsplichtige mogelijk acht.
- 5° de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing.

§4. Van de belastingsheffing zijn vrijgesteld het gebouw, kamer of woning die :

- 1° voorkomt op de gemeentelijke lijst van tweede verblijven en waarvoor reeds een heffing wordt geïnd
- 2° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- 3° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning om dat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- 4° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slecht geldt gedurende een periode van twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Deze periode van vrijstelling kan éénmalig worden verlengd met één aanslagjaar.

5° de gebouwen, kamers en/of woningen waarvan effectief gebruik onmogelijk is 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 twee opeenvolgende aanslagjaren na het aflopen van de verzegeling of betredingsverbod.

6° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op een renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken in de zin van artikel 18 §2 van de Vlaamse Wooncode

7° een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een ontvankelijk en volledig verklaarde aanvraag voor deze vergunning kan voorleggen. De vrijstelling gaat in op datum dat de vrijstelling werd aangevraagd en geldt voor een periode van twee opeenvolgende aanslagjaren. Deze periode van vrijstelling kan éénmalig worden verlengd met twee opeenvolgende aanslagjaren. Dit enkel op uitdrukkelijke vraag van de zakelijk gerechtigde(n) en met een motivering van gegronde reden(en) waarom de werken desgevallend nog niet konden worden aangevat / worden beëindigd. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van voortgang van de werken wordt geweigerd of er wordt geen toegang verleend dan wordt de vraag tot verlenging van de vrijstelling geweigerd.

8° een gedetailleerde renovatienota kan worden voorgelegd waaruit blijkt dat er een grondige renovatiewerken zullen worden uitgevoerd. De vrijstelling gaat in op datum dat de vrijstelling werd aangevraagd en geldt voor een periode van twee opeenvolgende aanslagjaren. Deze periode van vrijstelling kan éénmalig worden verlengd met twee opeenvolgende aanslagjaren. Dit enkel op uitdrukkelijke vraag van de zakelijk gerechtigde en met een motivering van gegronde reden(en) waarom de werken desgevallend nog niet konden worden aangevat / worden beëindigd. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van voortgang van de werken wordt geweigerd of er wordt geen toegang verleend dan wordt de vraag tot verlenging van de vrijstelling geweigerd.

9° deel uitmaakt van een groter project die door (een) houder(s) van het zakelijk recht zullen worden aangewend in functie van collectieve sloop, verbouwen of renoveren om economische efficiëntieredenen voor zover er een planning kan worden voorgelegd en er jaarlijks over gerapporteerd wordt op het gemeentelijke woonoverleg.

§5 De totale vrijstellingstermijn van eenzelfde zakelijk gerechtigde voor eenzelfde woning, kamer of gebouw kan niet langer dan 4 jaar bedragen, tenzij het college van burgemeester en schepenen bij een aangetoond en gemotiveerd geval van overmacht beslist hiervan af te wijken.

Art. 11. - Inkohiering

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

Art.12. - Betalingstermijn

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

Art. 13. - Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk en via beveiligde zending worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

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

Art. 14. - Overgangsbepalingen

Vrijstellingen die in het verleden werden toegekend blijven behouden. De aanvragen voor vrijstellingen die na het inwerkingtreden van dit reglement worden ingeschreven zullen behandeld worden volgens het nieuwe reglement.

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 9 bis, 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.

Art. 15. - Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 01 januari 2020

Namens de raad,

In opdracht,

De algemeen directeur wnd.,
Daan Vanheel

De voorzitter,
Bart Segers

Voor eensluidend afschrift,

De algemeen directeur wnd.,
get. Daan Vanheel

De voorzitter,
get. Bart Segers



