
16

2020_GR_00161

**Leegstand woningen en gebouwen: aanpassing
belastingreglement - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Stijn Van Baelen, Burgemeester -voorzitter; de heer Jos Plessers, Schepen; de heer Erik Vanmierlo, Schepen; mevrouw Lieve Theuwissen, Schepen; de heer Bert Schelmans, Schepen; de heer Marc Vanherk, Schepen; mevrouw Ann Bernaerts, Raadslid; mevrouw Mia Croonen, Raadslid; de heer Mathieu Damen, Raadslid; mevrouw Geertje Das, Raadslid; mevrouw Sylvia Dries, Raadslid; de heer Toon Geusens, Raadslid; mevrouw Nicole Ketelbuters, Raadslid; de heer Luc Martens, Raadslid; de heer Guido Schonkeren, Raadslid; de heer Friedo Steensels, Raadslid; de heer Lode Van Mierlo, Raadslid; de heer Jos Vanmontfort, Raadslid; de heer Jan Verjans, Raadslid; mevrouw Sara Vrolix, Raadslid; mevrouw Lieve Willems, Raadslid; de heer Tom Wertelaers, Raadslid; mevrouw Ann Vande Weyer, Raadslid; de heer Rik Bloemen, Waarnemend algemeen directeur

Afwezig:

de heer Eddie Brebels, Algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context

- Het huidige leegstandsreglement werd goedgekeurd op 24 oktober 2019 door de Gemeenteraad en geldt voor de periode 1 januari 2020 tot 31 december 2025.
- Leegstand wordt opgespoord, geregistreerd en aangepakt omdat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen –en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt. In tijden van hoge grond –en woningprijzen en een grote schaarste aan betaalbare kwaliteitsvolle huurwoningen is het moeilijk te verantwoorden dat woningen leeg blijven staan. Bovendien moet de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeenten voorkomen worden om verkrotting en verwaarlozing tegen te gaan.
- Leegstand wordt jaarlijks opgespoord door een vermoedenslijst aan te leggen op basis van gegevens van het bevolkingsregister (lijst van alle woningen die langer dan 12 maanden leegstaat, wordt uitgezuiverd en er worden plaatsbezoeken gedaan).
- Het reglement dient opgeheven te worden en vervangen door een aangepaste versie, met ingang van 1 januari 2021. Het Agentschap Binnenlands Bestuur (ABB) gaf pas in augustus 2020 feedback over de belastingreglementen van oktober 2019. In artikel 10 is er een vrijstelling voorzien bij overdracht van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt echter niet als het gaat om bloed -en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament. Het ABB vraagt om deze uitzondering te schrappen. Het Hof van Beroep van Gent oordeelde in een arrest van 28 juni 2018 immers dat deze uitzondering niet redelijk verantwoord is. De motivering dat men misbruik van de vrijstellingsregeling wilt tegengaan, volstaat niet volgens het Hof. Gelet op de relatief grote omvang van de registratierechten en notariskosten (in verhouding tot de belasting die in geding kan zijn), valt het volgens het Hof niet in te zien dat een verkoop aan bloed -en

aanverwanten een vorm van collusie is die, mogelijk gemaakt door de onderlinge band van bloed -of aanverwantschap, tot doel zou hebben aan de belasting te ontsnappen.

- Er werd ook opgemerkt door het ABB dat artikel 14 van het reglement niet meer actueel is sinds de invoering van het invorderingswetboek en de aanpassingen van het decreet van 30 mei 2008, vanaf 1 januari 2020.
- Omdat deze wijzigingen doorgevoerd dienen te worden, werd ook gekeken of er nog andere kleine aanpassingen nodig waren. De aangepaste versie werd opnieuw nagekeken door het ABB.

Argumentatie

- Aanpassingen:
 - Artikel 1. begripsomschrijvingen. Er werd een definitie toegevoegd voor belastingjaar. De verwijzing in de definitie van een woning werd aangepast aangezien de Vlaamse Wooncode vervangen wordt door de Vlaamse Codex Wonen vanaf 1 januari 2021.
 - Artikel 6. schrapping uit het leegstandsregister. Er werd een nieuwe paragraaf toegevoegd: "*§3. Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als het pand gesloopt is en alle puin opgeruimd is. De datum van schrapping is de datum van aanvraag tot schrapping.*" Het beëindigen van de leegstand door sloping stond nog niet letterlijk geformuleerd als reden voor schrapping.
 - Artikel 7. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen. Er werd in §1 de volgende zin toegevoegd: "*Het belastingreglement, goedgekeurd op 24 oktober 2019, wordt opgeheven en vervangen door dit reglement met ingang van 1 januari 2021.*"
 - Artikel 10. Vrijstellingen. De vrijstellingen werden herschreven, maar blijven inhoudelijk hetzelfde. De duur van de vrijstelling wordt nu uitgedrukt in belastingjaren om het duidelijker te maken voor eigenaars.
 - Artikel 10. Vrijstellingen. De uitzonderingen bij overdracht van het zakelijk recht werden geschrapt. Deze voor overdracht aan bloed -en aanverwanten, maar ook deze voor overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt en deze voor de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel, werden geschrapt.
 - Artikel 10. Vrijstellingen. Er werd een vrijstelling toegevoegd: "*gesloopt wordt blijktens een niet vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de omgevingsvergunning verkregen werd en het daaropvolgende belastingjaar.*" Deze zat vervat in de vrijstelling voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De vrijstelling werd echter geherformuleerd in de versie van 24 oktober 2019 naar "*grondig gerenoveerd wordt blijktens een niet vervallen omgevingsvergunning*" waardoor het lijkt alsof het niet meer geldig is voor een sloopvergunning. Daarom wordt er voor gekozen om deze apart te formuleren.
 - Artikel 14. Omdat dit artikel niet meer actueel is sinds de invoering van het invorderingswetboek en de aanpassingen aan het decreet van 30 mei 2008, werd dit artikel aangepast naar: "*Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.*"

Juridische grond

- Artikel 40 § 3 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, "De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad om politieverordeningen vast te stellen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente."

- Artikel 41 14° van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 dat bepaalt dat het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan, inclusief verminderingen en vrijstellingen toekomt aan de gemeenteraad.
- De Omzendbrief KB/ABB2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.
- Artikel 170 §4 van de Grondwet.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode dat de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 18 november 2016 over het lokaal woonbeleid, dat IGS-gemeenten oplegt om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken.
- Het besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2019 waarin deze besliste om de voortzetting van de IGS "Kwalitatief wonen in Bocholt en Peer" goed te keuren.
- Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Administratieve afhandeling

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

- de financiële dienst
- de dienst omgeving
- het Agentschap Binnenlands Bestuur

Het aangepaste retributiereglement zal bekend gemaakt worden op de gemeentelijke website (conform artikel 287 van het Decreet Lokaal Bestuur)

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

De Gemeenteraad keurt het reglement leegstand woningen en gebouwen, zoals opgenomen in dit besluit, goed.

Bijlagen

1. 2021 leegstandsreglement.pdf

Leegstandsreglement – 1 januari 2021 – 31 december 2025

Gemeente Bocholt

Goedgekeurd op de gemeenteraad van 26/11/2020

Artikel 1 - begripsomschrijvingen

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.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° **administratie**: de gemeentelijke en intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. De IGS "Kwalitatief wonen in Bocholt en Peer" fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid en ondersteunt de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° **beroepsinstantie**: het College van Burgemeester en Schepenen, of de administratieve eenheid die door het gemeentebestuur als beroepsinstantie wordt aangeduid;

3° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de eventuele 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° **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 melding 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.

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.

6° **eengezinswoning**: een goed, vermeld in Boek 1, artikel 1.3.12° van de Vlaamse Codex Wonen (elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden).

7° **leegstaande woning**: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

Een woning die deel uitmaakt van een gebouw dat niet valt onder art. 2 van het decreet van 19 april 1995 is leegstaand wanneer de woning afsplitsbaar is én voldoet aan de voorwaarde van een leegstaande woning. Een woning is afsplitsbaar indien het een eigen toegang heeft vanop de openbare weg en deze toegang een eigen huisnummer heeft.

8° **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;

9° **tweede verblijf**: Elke private woning of gebouw die of dat voldoet aan de begripsomschrijving en voorwaarden voor tweede verblijf in het gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven;

10° **vakantiewoning**: elke private woning die erkend is volgens artikel 2, 12° van het decreet van 10 juli 2008 betreffende de toeristische logies en latere wijzigingen;

11° **leegstandsregister**: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

12° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen door een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen;

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.

15° **zorgwonen**: woonvorm waarbij een zorgbehoevende persoon inwoont bij aanverwanten of derden ter ondersteuning van de zorgbehoefte. Deze woonvorm voldoet aan de definitie terzake uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art 4.1.1., 18°). Indien ze niet voldoet, dient de aanvrager van een vrijstelling de zorgband en zorgbehoefte afdoende te staven aan de hand van bewijsstukken (bv. aanvraag aanpassingspremie, zorgfondsnummer, uitkering mindervaliden,...). Bij twijfel wordt een plaatsbezoek uitgevoerd.

16° **belastingjaar**: het jaar waarvoor het uitgereikte aanslagbiljet geldt. Dit komt overeen met een kalenderjaar en loopt van 1 januari tot 31 december van een jaar.

Artikel 2 – leegstandsregister

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

1° een lijst “leegstaande gebouwen”;

2° een lijst “leegstaande woningen”.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar of opgenomen is in de lijst van tweede verblijven, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning of gebouw die/dat opgenomen is in het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en gebouwen kan opgenomen worden in het leegstandsregister.

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

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte,
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3 – registratie van leegstand

§1. De door het College van Burgemeester en Schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een 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 door een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt 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 het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle of dichtgeplakte brievenbus (gedurende lange tijd);
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd, puin, ...);
- raamopeningen zijn dichtgemaakt (dichtgetimmerd of –gemetseld of gesupprimeerd);
- ernstig vervuild glas –en of buitenschrijnwerk;
- de rolluiken zijn langdurig neergelaten (of gordijnen);
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of de toegang tot het gebouw is verzegeld;
- het gebouw of de woning zijn niet winddicht ten gevolge van bijvoorbeeld belangrijke glasbreuk die niet hersteld wordt of het buitenschrijnwerk dat niet kan gesloten worden;
- het gebouw of de woning zijn niet meer waterdicht bijvoorbeeld door zware infiltraties doorheen het dak of de gevel;
- de woning is niet bemeubeld of het gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie;
- voorkomen van ernstige inpandige vernielingen;
- onafgewerkte nieuwbouw;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf of het niet voldoen aan de voorwaarden van een tweede verblijf;
- het ontbreken van een aangifte als vakantiewoning (toeristische logies);
- het niet-betalen van gemeentelijke belastingen, gelinkt aan de uitbating of bewoning;
- ontbreken van een actief vestigingsnummer of ondernemingsnummer op het betreffende adres in de kruispuntbank van ondernemingen;

- 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 waaruit blijkt dat er geen sprake kan zijn van een actieve handelsuitbating;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die aanduiden wanneer de consument er terecht kan;
- het ontbreken van een naam of een logo van een nog actieve zaak met een vestigingsnummer op het betrokken adres;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

Artikel 4 – Kennisgeving van registratie

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

- 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 5 – beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het 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 motivatie van het beroep;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

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

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

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

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

§4. Het beroepschrift is alleen 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 onverwijld mee aan de indiener.

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

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§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 6 – schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 6°.

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

§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 1, 4°, 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. Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als het pand gesloopt is en alle puin geruimd is.

De datum van schrapping is de datum van aanvraag tot schrapping.

§4. 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 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

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

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De vraag tot schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd wordt voor een feitenonderzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

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

Artikel 7 – belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1 Het belastingreglement, goedgekeurd op 24 oktober 2019, wordt opgeheven en vervangen door dit reglement met ingang van 1 januari 2021. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

De definities van een woning, gebouw, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

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

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

Artikel 8 – 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. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De instrumenterende ambtenaar of de overdrager van het zakelijk recht moet per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- 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 het overgedragen gebouw.

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

Artikel 9 – Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning:

- Eerste trap (twaalf maanden na opname in het leegstandsregister): 1200 euro
- Tweede trap (tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister): 2400 euro
- Derde trap (derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister, alsook latere verjaardagen van de opname in het leegstandsregister): 3600 euro

§2. Jaarlijks wordt bij de verjaardag van de opname in het leegstandsregister nagegaan of er een vrijstelling toegekend kan worden:

- Indien een vrijstelling wordt toegekend, blijft men in de trap waarin men zich bevond. Jaren van vrijstelling tellen dus niet mee voor de berekening van de belasting.
- Indien er geen vrijstelling wordt toegekend of de periode van vrijstelling is afgelopen, gaat men naar de tweede of derde trap en wordt de belasting dus verhoogd.

§3. Bij overdracht van zakelijk recht blijft de belasting op het gebouw of de woning in de trap waar het zich bevond bij de vorige eigenaars.

§4. Panden die zich in het leegstandsregister bevinden op 1 januari 2020 nemen hun historiek over uit de periode ervoor. De trap waarin deze panden zich bevinden, wordt berekend op basis van de datum van opname in het leegstandsregister en het aantal toegekende vrijstellingen.

Artikel 10 – Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, §4 of §5, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; een bewijsstuk hieromtrent dient aangeleverd te worden. De vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid genomen werd, alsook voor het belastingjaar dat volgt op deze beslissing.

2° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin men het zakelijk recht heeft verkregen alsook het belastingjaar dat daar op volgt.

3° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft; het bewijs van het verblijf wordt jaarlijks geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft. De vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de belastingplichtige opgenomen werd in de zorginstelling. Deze vrijstelling kan tot twee keer verlengd worden.

4° de belastingplichtige die valt onder zorgwonen met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de verhuis gebeurde naar de woning die valt onder zorgwonen. Deze vrijstelling kan tot twee keer verlengd worden.

5° De belastingschuldige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt jaarlijks geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. De vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de belastingplichtige opgenomen werd in de zorginstelling. Deze vrijstelling kan tot twee keer verlengd worden.

§4. Een vrijstelling wordt 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling wordt verleend voor het belastingjaar waarin de plotse ramp gebeurde, alsook de voor de twee belastingjaren die daarop volgen.

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 voor het belastingjaar waarin de verzegeling of het betredingsverbod afliep en het belastingjaar dat er op volgt.

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling wordt verleend in het belastingjaar dat de omgevingsvergunning werd bekomen, alsook in de twee belastingjaren die er op volgen. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van vrijstelling verkrijgen van één jaar. Deze uitzonderlijke verlenging kan worden toegestaan na een plaatsbezoek van de administratie, een omstandig verslag en foto's van de reeds uitgevoerde werken. Er dient ook een stappenplan opgemaakt te worden voor de nog uit te voeren werken met tijdsaanduiding. De administratie doet uitspraak over de al of niet goedkeuring van de verlenging. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er kan slechts eenmalig een vrijstelling bekomen worden voor het uitvoeren van renovatiewerken met stedenbouwkundige vergunning binnen eenzelfde periode van inventarisatie. Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken opgenomen in art. 10.6° is niet mogelijk.

6° gerenoveerd wordt en het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen. Deze vrijstelling kan maximaal twee keer verleend worden. De zakelijk gerechtigde bewijst aan de hand van foto's, facturen, offertes en andere materiële en objectieve bewijzen dat de renovatie plaats vond in het betrokken aanslagjaar. De vrijstelling geldt enkel voor het aanslagjaar waarin de renovatie plaatsvond. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van vrijstelling verkrijgen van een jaar. Deze uitzonderlijke verlenging kan worden toegestaan na een plaatsbezoek van de administratie, een omstandig verslag en foto's van de reeds uitgevoerde werken. Er dient ook een stappenplan opgemaakt te worden voor de nog uit te voeren werken met tijdsaanduiding. De administratie doet uitspraak over de al of niet goedkeuring van de verlenging. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er kan slechts eenmalig een vrijstelling bekomen worden voor het uitvoeren van renovaties binnen eenzelfde periode van inventarisatie. Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van werken met een stedenbouwkundige vergunning is niet mogelijk.

7° gesloopt wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de omgevingsvergunning verkregen werd en het daaropvolgende belastingjaar.

8° krachtens het onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 beschermd is als monument, dorpsgezicht of landschap.

9° te koop of te huur staat in het betrokken belastingjaar. Het contract met de makelaar en/of de online immo-advertentie dienen aangeleverd te worden als bewijs. Deze vrijstelling geldt voor maximaal 1 belastingjaar.

§5. Overmacht. Wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. De vrijstelling wordt toegekend voor het desbetreffende belastingjaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.

Artikel 11 – Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen op ten laatste 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Artikel 12 – Betalingstermijn

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

Artikel 13 – Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaar moet ondertekend zijn en moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft en het kofiernummer (of gestructureerde mededeling);
- de motivatie van het bezwaar en de bijhorende bewijsstukken;
- indien men gehoord wenst te worden, vermeldt men dit uitdrukkelijk in het bezwaarschrift.

Als het bezwaarschrift 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.

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 vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 14

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.

Artikel 15

Dit reglement wordt volgens de wettelijke bepalingen bekendgemaakt.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad



Waarnemend algemeen directeur
Rik Bloemen



Voorzitter gemeenteraad
Stijn Van Baelen