
**9 2020_GR_00223 Leegstaande gebouwen en woningen -
Leegstandsreglement - aanpassing - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Bertrand Demiddeleer, voorzitter; de heer Marc Snoeck; mevrouw Peggy Massien; mevrouw Dieuwertje Poté; de heer Christophe Merckx; de heer Johan Servé; de heer Pieter Busselot; mevrouw Anne Mattot; de heer Hedwig Van Rossem; de heer Marc Picalausa; de heer Mark Demesmaeker; de heer Wim Demuylder; de heer Marc Sluys; mevrouw Nelly Lanis; de heer Dirk Van Heymbeeck; mevrouw Brigitte Moyson; de heer Rogier Lindemans; de heer Richard Severijns; de heer Sven Pletincx; mevrouw Amber Magnus; de heer André Gorgon; mevrouw Anke Matthys; de heer Arno Pirolo; de heer Bram Vandenbroecke; mevrouw Eva Demesmaeker; de heer Jeroen Hofmans; de heer Louis Van Dionant; mevrouw Marijke Ceunen; de heer Yves Demanet; mevrouw Valerie Hamelryck; mevrouw Nicky Van Acker; de heer Jan De Winne, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Benjamin Swalens; de heer Pascal Saenen

Stemming

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 30 stem(men) voor: Pieter Busselot; Marijke Ceunen; Mark Demesmaeker; Eva Demesmaeker; Bertrand Demiddeleer; Wim Demuylder; André Gorgon; Valerie Hamelryck; Jeroen Hofmans; Nelly Lanis; Rogier Lindemans; Amber Magnus; Peggy Massien; Anke Matthys; Anne Mattot; Christophe Merckx; Brigitte Moyson; Marc Picalausa; Arno Pirolo; Sven Pletincx; Dieuwertje Poté; Johan Servé; Richard Severijns; Marc Sluys; Marc Snoeck; Nicky Van Acker; Louis Van Dionant; Dirk Van Heymbeeck; Hedwig Van Rossem; Bram Vandenbroecke
- 1 stem(men) tegen: Yves Demanet

Beschrijving

Aanleiding en doel

Op de gemeenteraad van 14/7/2020 werd een aanpassing op het leegstandsreglement goedgekeurd. Bij nazicht wijst het Agentschap Binnenlands Bestuur Vlaanderen op rechtspraak waardoor een bepaling in het laatst aangepaste belastingreglement op leegstaande gebouwen en woningen dient geschrapt te worden uit het reglement. In hun schrijven zeggen zij het volgende:

"In artikel 11 'Vrijstellingen', voorziet u een uitzondering op de vrijstelling na overdracht "aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament"

Inzake deze uitzondering op de vrijstelling wijzen wij u op een arrest van 26 juni 2018 van het Hof van Beroep van Gent.

In dit arrest oordeelde het Hof van Beroep dat de uitzondering, op de vrijstelling van leegstandsbelasting ten behoeve van belastingplichtigen die nog geen x jaar houder zijn van het zakelijk recht op het gebouw, die gesteund is op bloed- of aanverwantschap, 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- of aanverwanten een vorm van collusie zou zijn die tot doel zou hebben om aan de belasting te ontsnappen."

Het Agentschap Binnenlands Bestuur Vlaanderen gaf bijkomstig een extra (niet-verplicht) advies mee i.v.m. de renovatienota:

U bent één van de enige gemeentes die in geval van renovatie enkel een vrijstelling geeft, indien deze renovatie gebeurt o.b.v. een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning.

Aldus wordt iemand die een grondige renovatie uitvoert, waarvoor geen stedenbouwkundige of omgevings-vergunning vereist is, niet vrijgesteld, alhoewel hij zich in een vergelijkbare situatie bevindt.

Zoende zou de betrokken belastingplichtige voor de rechtbank zijn belastingaanslag kunnen aanvechten o.b.v. een mogelijke schending van het gelijkheidsbeginsel (art. 10 en 11 van de Grondwet).

Advies en motivering

De voorziene vrijstelling wordt n.a.v. recente rechtspraak uit het reglement gehaald. De laatste zin in het laatst goedgekeurde artikel 11. Vrijstellingen §1 3. (bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament) wordt geschrapt.

De suggestie i.v.m. de renovatienota wordt mee opgenomen in het aangepaste reglement. De renovatienota wordt mee opgenomen in de begripsomschrijving onder artikel 1:

14° renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:

- een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige/niet-omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd ;
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden, op het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning ;
- een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- Indien van toepassing een akkoord van de zakelijk gerechtigden.

en ook artikel 11 Vrijstellingen §2, 4° wordt aangepast zoals gesuggereerd door het Agentschap Binnenlands Bestuur Vlaanderen:

4. gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:

- indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning kan worden voorgelegd;
- indien het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen, een goedgekeurde renovatienota wordt voorgelegd. Het is de bevoegdheid van het gemeentebestuur om te bepalen of de vrijstelling van belasting kan worden toegestaan op basis van de renovatienota.

De vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende jaren worden toegekend volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of de goedkeuring van de renovatienota.

De basismotivering van dit reglement blijft gelden en wordt integraal overgenomen van de raad van 14 juli 2020:

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt.

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

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. Daartoe dient een gemeentelijk reglement aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

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

Het reglement voorziet een aantal vrijstellingen van registratie en/of belasting.

Het voeren van een beleid rond leegstand zit op het snijvlak van werken aan betaalbaarheid en het werken aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Leegstand kan enerzijds beschouwd worden als een eerste, voorafgaande fase voor verwaarlozing en verkrotting. Een reeks van leegstaande woningen of winkelpanden in één straat of wijk kan die buurt een verloederde indruk geven. Door leegstand aan te pakken neemt het aanbod van woningen op de koop- of huurmarkt toe. In die zin is het bestrijden van leegstand even goed een manier om te werken rond betaalbaar wonen.

De stad wil inzetten op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor al haar inwoners. Leegstaande woningen dragen daar niet toe bij. De belasting heeft tot doel om leegstaande woningen en gebouwen sneller op de woningmarkt te krijgen en zo een evenwichtig woonaanbod te behouden, dat betaalbaar is.

Deze belasting verlicht de financiële lasten van de stad.

Juridische gronden

Het decreet over het lokaal bestuur;

Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode dd. 15 juli 1997;

Het decreet dd. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelasting, en latere wijzigingen;

Het decreet houdende het grond- en pandenbeleid dd. 27 maart 2009.

Het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen dd. 14 oktober 2016.

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 27 maart 2013: Aanstelling Patrick Vinck, technisch adviseur bij Woonwinkel Zennevallei, tot vaststellen van leegstaande woningen met bijhorend fotodossier en verslag. Eveneens aanstelling Patrick Vinck tot het uitvoeren van vooronderzoeken inzake woonkwaliteit.

Collegebeslissing van 29 november 2019.

Raadsbeslissing 17 december 2019.

Collegebeslissing van 3 juli 2020.

Raadsbeslissing van 14 juli 2020.

Collegebeslissing van 24 augustus 2020.

Financiële en beleidsinformatie

Visum verleend

Financiële informatie

De ontvangsten zijn voorzien in het Meerjarenplan 2020-2025.

Beleidsinformatie

overig beleid

Besluit

Artikel 1

De aanpassing aan het leegstandsreglement zoals vastgesteld door de gemeenteraad van 14 juli 2020 en waarvan de tekst integraal deel uit maakt van dit besluit wordt goedgekeurd.

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 administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- 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 een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

6° 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 latere 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.

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

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

9° 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 stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

10° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen

11° 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 geschrapd;

12° woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

13° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

14° renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:

- een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige/niet-omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd ;
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden, op het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning ;
- een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- Indien van toepassing een akkoord van de zakelijk gerechtigden.

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

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 gebouw dat of een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen 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 en geldt als opnamedatum.

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

1. Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
2. Het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen,
3. 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,
4. Onmogelijkheid om de woning te bewonen of gebouw te gebruiken, door:
 - geen toegang tot woning/gebouw
 - toegang verzegeld
 - raamopeningen dichtgemaakt of gesupprimeerd
 - winddichtheid van woning/gebouw is niet gewaarborgd
 - waterdichtheid van woning/gebouw is niet gegarandeerd
 - onafgewerkte ruwbouw
 - ernstige inpandige vernielingen (deels vernield of gesloopt)
5. Uitwendige indicaties van leegstand, zoals:
 - affichering te KOOP of te HUUR
 - geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dichtgeschilderd)
 - langdurig neergelaten rolluiken
 - ernstig vervuil of verwaarloosd buitenschrijnwerk en ramen
 - uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
 - storende omgevingsaanleg (langdurig niet of slecht onderhouden omgeving en tuin)
 - het ontbreken van bedrijfsinformatie bij het gebouw zoals openingsuren, toegang voor klanten, productinformatie, enzovoort.
6. Inwendige indicaties van leegstand: gebouw/woning helemaal of gedeeltelijk niet bemeubeld
7. Andere:
 - getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
 - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
 - het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
 - een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
 - het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw,
 - 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;

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 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 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.

§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, 7°.

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.

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, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

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

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- 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.

§3. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van betrokken gemeentelijke dienst ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt.

§4. 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 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 5.

Artikel 7. Ambtenaar, bevoegd om de vaststellingen inzake leegstand te doen.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelsleden en de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonbeleid Zennevallei" 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.

Hoofdstuk 2. Leegstandsbelasting

Artikel 8. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Belastbaar voorwerp of belastbaar feit

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

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

Artikel 9. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van het gebouw en/of de woning op de inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen mee te delen:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht,
- datum van de overdracht van het zakelijk recht,
- naam en standplaats van de notaris,
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10. Tarief

De belasting die voor het eerst verschuldigd is bedraagt:

- 2.500€ voor een leegstaand gebouw;
- voor een leegstaande woning:
 - 1.500 € voor een eengezinswoning;

- 250€ voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- 1.000 € voor elke andere woning dan deze, vermeld onder 1) en 2).

De belasting wordt vermenigvuldigd met $x+1$ per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maand dat het gebouw of de woning op de inventaris staat. De bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2013. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 11. Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die ten minste 1 jaar in een erkende ouderenvoorziening verblijft of werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een periode tot twee jaar volgend op de datum van opname. Deze vrijstelling kan maar éénmaal worden toegekend;
2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 3 jaar;
3. de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt vanaf het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd voorlopig of definitief onteigeningsplan;
2. vernield is of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
3. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechterlijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.
4. gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:
 - indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning kan worden voorgelegd;
 - indien het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen, een goedgekeurde renovatienota wordt voorgelegd. Het is de bevoegdheid van het gemeentebestuur om te bepalen of de vrijstelling van belasting kan worden toegestaan op basis van de renovatienota.

De vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende jaren worden toegekend volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of de goedkeuring van de renovatienota.

5. Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

§3 Vrijstelling voor tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap.

1. Er wordt een vrijstelling van heffing verleend voor gebouwen gedurende een periode van 1 jaar vanaf:
 - o de datum van inventarisatie in het eerste jaar van opname;
 - o op de eerstvolgende inventarisdatum, in de daaropvolgende inventarisjaren; en dit na datum van ontvangst van de aanvraag tot vrijstelling omwille van het toelaten van tijdelijk gebruik van het leegstaand gebouw.
2. Tijdens de vrijstellingsperiode stelt de houder van het zakelijk recht via de ondertekening van een lastgeving zijn leegstaand gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen, zoals pop-up stores en startende ondernemers. De houder van het zakelijk recht dient tijdens de vrijstellingsperiode de administratie op de hoogte te houden van elk bezettingscontract en/ of handelshuurcontract van korte duur dat getekend wordt.
3. De houder van het zakelijk recht kan enkel een invulling weigeren door middel van gegronde aantoonbare redenen zoals: een definitief huurcontract waarvan de invulling start tijdens de vrijstellingsperiode, een gerechtelijke verzegeling van het gebouw,... (deze opsomming is niet-limitatief). Deze weigering dient men aan de administratie schriftelijk te melden. Indien de houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde redenen binnen de vrijstellingsperiode dan vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijk recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 10.
4. De vrijstellingsperiode wordt verleend voor 1 jaar. Na deze vrijstellingsperiode wordt de houder van het zakelijk recht terug heffingsplichtig. Het eerste jaar na de vrijstelling betaalt de houder van het zakelijk recht van het gebouw de minimum heffing, zoals bepaald in artikel 10. Het tweede jaar na de vrijstelling valt de houder van het zakelijk recht terug op de oorspronkelijke heffingsplicht zoals vermeld in artikel 10. De vrijstelling wordt slechts éénmaal toegekend voor een gebouw per lopende procedure.

§4 De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: de anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling; wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling een einde neemt, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

Artikel 12. Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen aan de hand van het leegstandsregister.

Artikel 13. Betaaltermijn

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

Artikel 14. Bezwaarprocedure

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden

gemotiveerd. De indiening 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.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking op 15 september 2020.

Gekoppelde besluiten

- 2020_GR_00198 - Leegstaande gebouwen en woningen - Leegstandsreglement - aanpassing - Goedkeuring
- 2019_GR_00345 - Leegstaande gebouwen en woningen - Leegstandsreglement - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur
Jan De Winne



Voorzitter van de
Gemeenteraad
Bertrand Demiddeleer