

GEMEENTE 8980 ZONNEBEKE

GEMEENTERAAD VAN 16 DECEMBER 2019

Aanwezig: Dirk Sioen: Burgemeester;
Thijs D'Alleine: Voorzitter gemeenteraad;
Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman, Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere: Schepenen;
Johan Demonie, Frans Deleu, Sophie Vangheluwe, Marc Verstraete, Nele Dejonghe, Annelies Vancoillie, Luk Hoflack, Hannelore Blondeel, Maxim Vermeeren, Franky Gryson, Franky Bryon, Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six, William Doom: Raadsleden;
Bo Vandenberghe: Wnd. Algemeen Directeur

Afwezig:
Verontschuldigd: Jan Desmet: Raadslid;
Sigurd Verstraete: Algemeen Directeur

*Dossierbeheerder: Annelies Hommez
Nummer punt: 24086*

Goedkeuring van het reglement houdende registratie van en belasting op de leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaren 2020 tot en met 2025

Bevoegdheid

Artikel 40 van het decreet lokaal bestuur.

Naam schepen: Ingrid Vandepitte

Bevoegd voor: huisvesting

Naam behandelend ambtenaar(en): Annelies Hommez

Wetgeving

- Artikel 170§4 van de Grondwet;
- Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;
- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, inzonderheid de artikelen 40 en 41;
- Het Vlaamse Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, artikel 13.

Documenten en voorgeschiedenis

- Sinds 1 januari 2010 is de Vlaamse leegstandsheffing voor woningen en gebouwen afgeschaft.
- Op basis van Grond- en Pandendecreet kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden;

- De gemeente beschikt sinds aanslagjaar 2010 over een gemeentelijk reglement op leegstand.
- De beslissing van de gemeenteraad van 24 juni 2019 houdende goedkeuring van het subsidiedossier van de woondienst Zonnebeke – Langemark-Poelkapelle 2020-2025. Eén van de verplichte activiteiten om subsidie te ontvangen, is het opsporen, registreren en aanpakken van de leegstaande gebouwen en woningen.

Financieel

- De ontvangen belastingen zullen geboekt worden op registratiesleutel 73740000 0020.

Terugkoppeling naar het Strategische Meerjarig Beleidsplan: ja

- Beleidsdomein:
- Operationele doelstelling:
- Actie:

Visum

Advies van de dienst en motivatie

- Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt;
- De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;
- Het beschikbaar patrimonium voor wonen op het grondgebied van de gemeente wordt geactiveerd door de registratie en belasting van leegstand;
- 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;
- Er dient een nieuw reglement aangenomen te worden betreffende de registratie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025;
- De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Stemming

<i>Aantal ja stemmen</i>	<i>19</i>	<i>Dirk Sioen, Thijs D'Alleine, Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman, Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere, Johan Demonie, Frans Deleu, Sophie Vangheluwe, Marc Verstraete, Nele Dejonghe, Annelies Vancoillie, Luk Hoflack, Hannelore Blondeel, Maxim Vermeeren, Franky Gryson, Franky Bryon, William Doom</i>
<i>Aantal nee stemmen</i>	<i>0</i>	
<i>Aantal onthoudingen</i>	<i>3</i>	<i>Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six</i>

Besluitvorming

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 intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
Conform art 2.2.6, §1, tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan IGS Woondienst Zonnebeke – Langemark-Poelkapelle. IGS Woondienst Zonnebeke – Langemark-Poelkapelle fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid. De intergemeentelijke administratieve eenheid voert alle taken uit voor 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:
a) een aangetekend schrijven;
b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- 4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 5° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 6° 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;
- 7° leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.
Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloop van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
- 8° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of volgende functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen: minstens de helft van de vloeroppervlakte wordt gebruikt voor de uitoefening van vrije beroepen, handel, kantoor, horeca of dienstverlening. Woningen met daarin louter opslag (ook in functie van vrije beroepen, handel, kantoor, horeca of dienstverlening) worden wel beschouwd als leegstaande woningen.
- 9° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;
- 10° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

- 11° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;
- 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:
- a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik;
 - d) het recht van bewoning.

HOOFDSTUK 1: Leegstandsregistratie

Artikel 2: Het 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, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister. Een woning die opgenomen is op het leegstandsregister kan wel opgenomen worden in de inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen.

Een gebouw dat of een woning die opgenomen is in het register van verwaarloosde woningen, gebouwen en gronden, kan opgenomen worden in het leegstandsregister. Een gebouw dat of een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

§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 in het leegstandsregister

§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. Administratieve vaststellingen:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning sinds meer dan één jaar;
- er is een inschrijving in het bevolkingsregister maar bewoning is reeds gedurende lange periode uit te sluiten;
- het verbruik van de nutsvoorzieningen is dermate laag dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- voor de woning/het gebouw werd vermindering van het kadastraal inkomen gevraagd op grond van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- voor de nieuwe, nog onbewoonde woning is de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning meer dan 7 jaar oud.

2. Onmogelijkheid om de woning te bewonen of het gebouw te gebruiken:

- de toegang is geblokkeerd;
 - de toegang is verzegeld;
 - raam- of deuropeningen zijn dichtgemaakt;
 - de winddichtheid van de woning /het gebouw is niet gewaarborgd;
 - de waterdichtheid van de woning/het gebouw is niet gewaarborgd;
 - er zijn grote verbouwingswerken aan de gang;
 - onafgewerkte ruwbouw;
 - gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning;
 - ernstige inpandige vernieling;
 - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen.
3. Uitwendige indicaties van leegstand:
- het aanbieden van de woning/het gebouw als 'te huur' of 'te koop';
 - geblindeerde raamopeningen;
 - neergelaten rolluiken;
 - ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk;
 - uitpuilende of dichtgeplakte of afwezigheid brievenbus;
 - ontbreken deurbel;
 - storende omgevingsaanleg: niet of slecht onderhouden omgeving of tuin.
4. Inwendige indicaties van leegstand:
- het ontbreken van essentiële wooninrichting zoals meubels, keuken of badkamer;
 - de vloeroppervlakte van het gebouw is voor meer dan 50% niet in gebruik.
5. Getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.
6. Andere vaststellingen die ter plaatse vastgesteld kunnen worden.

Artikel 4: Kennisgeving van registratie in het leegstandsregister

§1. De administratie richt een vermoedensbrief van leegstand, met in bijlage een inlichtingenfiche, aan de zakelijke gerechtigde.

§2. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de verzending van de vermoedensbrief, dient de zakelijk gerechtigde de inlichtingenfiche, ingevuld en ondertekend, terug te bezorgen aan de administratie.

§3. Indien het vermoeden van leegstand kan weerlegd worden, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandsregister. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde binnen de 60 dagen op de hoogte van deze beslissing.

§4 Indien het vermoeden van leegstand niet weerlegd wordt, wordt de zakelijk gerechtigde(n) per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte;
- Informatie met betrekking tot:
 - de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
 - de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
 - de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister;
 - de mogelijkheid tot het bekomen van een vrijstelling van de leegstandsbelasting.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5: Beroep tegen registratie in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4 §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.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroepschrift.

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 afgegeven of 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 beroepsinstantie het beroep gegrond acht of nalaat zijn uitspraak te betekenen aan de indiener binnen de termijn vermeld in het vorig lid, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.
- §9. 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, zijnde de datum van de administratieve akte.

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 artikel 1, 8°.
- 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, 7°, 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, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor sloop werd aangevraagd en vergund, wordt uit het leegstandsregister geschrapt bij totale sloop van de woning of het gebouw en verwijdering van alle (bouw)afval op het perceel.
- §4. Een woning of gebouw, waarin een wijziging van het aantal woonegelegenheden werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag dat de voltooiing van de werkzaamheden en de wijziging van het aantal woonegelegenheden bevestigt. Indien de op deze wijze gerealiseerde woonegelegenheden één jaar na de schrapping van het oorspronkelijke pand uit het leegstandsregister niet in overeenstemming met de functie worden gebruikt, worden deze woonegelegenheden opgenomen in het leegstandsregister.
- §5. Een (handels)huurovereenkomst kan nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw.
- §6. 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 § 1 tot 4 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 kan ambtshalve schrappen indien ze reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen te rekenen vanaf de dag na deze van de betekening van het verzoek tot schrapping. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

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

HOOFDSTUK 2: Belasting

Artikel 7: Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

- §1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen zijn opgenomen zijn in het leegstandsregister. De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.
- §2. De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende 6 opeenvolgende maanden opgenomen is in het leegstandsregister.
- §3. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van 12 maanden, te rekenen vanaf de termijn beschreven in paragraaf 2.

Artikel 8: Belastingplichtige

- §1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting verschuldigd wordt.

§2. Indien er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot 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 stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, de identiteitsgegevens, het adres en het eigendomsaandeel van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

In geval van overdracht van het zakelijk recht, geldt de datum van de notariële akte als referentiedatum.

Artikel 9: Tarief van de belasting

§1. Indien het gebouw of de woning gedurende 6 opeenvolgende maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- €1500 voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning
- €1000 voor een leegstaand appartement of leegstaande studio
- €750 voor een leegstaande kamer of studentenkamer

§2. De belasting wordt vermeerderd met volgend tarief per bijkomende termijn van twaalf maanden die de woning of het gebouw in het register staat, te rekenen vanaf de termijn beschreven in §1:

- €1000 voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning
- €650 voor een leegstaand appartement of leegstaande studio
- €500 voor een leegstaande kamer of studentenkamer

De maximale belasting bedraagt:

- €4500 voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning
- €2950 voor een leegstaand appartement of leegstaande studio
- €2250 voor een leegstaande kamer of studentenkamer

§3. 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 bovenstaande termijnen zijn verstreken.

§4. Bij overdracht van het zakelijk recht wordt de belasting herberekend. De datum van de notariële akte geldt als referentiedatum om de heffingsdatum en het bedrag van de heffing te berekenen.

Dit geldt niet:

- Indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- Voor de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

Artikel 10: Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen. De aanvrager richt de aanvraag per beveiligde zending of per e-mail aan de gemeente. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de aanvraag binnen een termijn van orde van 60 dagen na de ontvangst van het verzoek. Indien bijkomend onderzoek nodig is, kan de termijn verlengd worden met 60 dagen. De gemeente brengt de verzoeker per brief in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

De aanvraag geldt voor het desbetreffende aanslagjaar en moet, zelfs wanneer zij voor langere tijd kan gelden, jaarlijks worden herhaald.

De gemeente kan ambtshalve vrijstellingen verlenen indien ze reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt.

Uitsluitend de in het reglement opgesomde vrijstellingen worden toegepast.

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.

§2. Er wordt een vrijstelling van de leegstandsbelasting verleend aan:

- 1° de belastingplichtige die in een psychiatrische instelling, in een erkende ouderenvoorziening of in het kader van mantelzorg, elders verblijft. Het bewijs van het verblijf moet geleverd worden door de psychiatrische instelling, de erkende ouderenvoorziening of voor wat betreft het verblijf in het kader van mantelzorg, een attest van de begeleidende huisarts of verpleegkundige. De vrijstelling geldt slechts voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een psychiatrische instelling of een erkende ouderenvoorziening of voor het verblijf elders in het kader van mantelzorg. Deze vrijstelling kan maximaal vijf keer verleend worden. In geval van mede-eigendom geldt de vrijstelling voor alle eigenaars.
- 2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing. De belastingplichtige moet de laatst gedomicilieerde bewoner zijn van de woning. Deze vrijstelling kan maximaal 3 keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing. In geval van mede-eigendom geldt de vrijstelling voor alle eigenaars.
- 3° de belastingplichtige die op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt niet:
 - indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
 - voor de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.
- 4° de VMSW of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen;
 - onbeperkte vrijstelling voor de woningen, waaraan een renovatie, herbouw of sloopdossier aan gekoppeld is (via een aanmelding bij de VMSW)
 - een aanvullende vrijstelling van één aanslagjaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft onverhuurbare woningen en woningen in een onbeheerde nalatenschap
 - een aanvullende vrijstelling van twee aanslagjaren (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft nieuwgebouwde sociale koopwoningen
- 5° de belastingplichtige die kan bewijzen dat de woning of het gebouw verkocht is aan de hand van een onderhandse verkoopovereenkomst. Nadien moet het bewijs geleverd worden dat binnen de 4 maanden na ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst de notariële akte is verleden. Deze vrijstelling kan worden toegekend voor de eerste heffing volgend op de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst.

§3. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

- 1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of de eigenaar geen omgevingsvergunning krijgt omdat er een onteigeningsplan wordt voorbereid. De vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening of stopzetting van het onteigeningsplan.
- 2° beschermd is als monument of stad- en dorpsgezicht, krachtens het decreet van 12 juli 2013 en de bevoegde overheid een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk heeft bevonden, of een attest heeft afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven. Deze vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt, of zolang het attest geldt.
- 3° 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 gedurende de periode van verzegeling of het betredingsverbod, vermeerderd met de duurtijd dat het pand was verzegeld of het betredingsverbod van kracht was, tot maximaal 1 aanslagjaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
- 4° op een perceel staat waarop een bodemsaneringsplicht rust.

Voorwaarde: de meetwaarden in het kader van een oriënterend bodemonderzoek tonen aan dat de bodemsaneringswaarden overschreden worden op het kadastraal perceel waarop het pand staat. Deze vrijstelling kan toegekend worden tot één jaar na de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek.

Of het pand staat op een perceel waarop een bodemsaneringsplicht rust. Deze vrijstelling kan toegekend worden tot één jaar na aflevering van de eindverklaring door de OVAM.

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp.

Een ramp is elke gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar en die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan het gebouw of de woning, waardoor het gebruik of de bewoning van het gebouw of de woning geheel of ten dele onmogelijk wordt.

Deze vrijstelling geldt tot 6 maanden na uitbetaling van het verzekeringsbedrag of indien de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, tot maximaal 2 jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging.

De eigenaar legt de bewijsstukken van de verzekering voor.

6° wordt gerenoveerd met als doel het gebouw of de woning opnieuw in gebruik te nemen overeenkomstig zijn functie.

- Renovatiewerken die vergunningsplichtig zijn:
 - Deze vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren verleend worden.
 - Voorwaarden:
 - De belastingplichtige legt een tijdschema voor waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. De werken moeten volgens het schema binnen de 3 jaar kunnen worden afgewerkt.
 - 1^e jaar: de belastingplichtige moet bewijzen dat de renovatiewerken in uitvoering zijn of dat een vergunningsaanvraag voor renovatiewerken lopende of in voorbereiding is.
 - Volgende bewijsstukken worden voorgelegd indien de renovatiewerken in uitvoering zijn:
 - Een geldige omgevingsvergunning
 - facturen van de uitgevoerde renovatiewerken en aangekochte bouwmaterialen.
 - Volgende bewijsstukken worden voorgelegd indien een vergunningsaanvraag voor renovatiewerken lopende of in voorbereiding is:
 - Het bewijs dat een vergunning voor renovatiewerken aangevraagd werd;
 - of het bewijs dat een overeenkomst met een architect werd afgesloten om een vergunning voor renovatiewerken aan te vragen.
 - 2^e en 3^e jaar: de belastingplichtige moet bewijzen dat de renovatiewerken effectief bezig zijn. De belastingplichtige legt volgende bewijsstukken voor:
 - een geldige omgevingsvergunning;
 - facturen van de uitgevoerde renovatiewerken en aangekochte bouwmaterialen.
 - Indien de administratie dit nodig acht, wordt er een feitenonderzoek uitgevoerd door een personeelslid.
- Renovatiewerken die niet vergunningsplichtig zijn:
 - Deze vrijstelling kan maximaal 2 opeenvolgende aanslagjaren verleend worden.
 - Voorwaarden:
 - De belastingplichtige moet bewijzen dat de renovatiewerken effectief bezig zijn. De belastingplichtige legt hiervoor de facturen van de uitgevoerde renovatiewerken en aangekochte bouwmaterialen als bewijsstukken voor.
 - De belastingplichtige legt een renovatienota voor, met daarin minstens:
 - een overzicht van de reeds uitgevoerde en nog uit te voeren werken;

- een tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht;
 - een plan van het pand met een aanduiding van de renovatiewerken;
 - offertes waaruit blijkt dat de werken zullen uitgevoerd worden.
 - Indien de administratie dit nodig acht, wordt er een feitenonderzoek uitgevoerd door een personeelslid.
- Indien zowel vergunningsplichtige renovatiewerken als renovatiewerken die niet vergunningsplichtig zijn, worden uitgevoerd, kan de totale vrijstelling voor renovatiewerken maximaal drie 3 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.
 - Indien het een woning of gebouw betreft, waarin het aantal woonegelegenheden werd gewijzigd, dat werd geschrapt uit het leegstandsregister en de nog leegstaande woonegelegenheden werden opgenomen in het leegstandsregister zoals omschreven in artikel 6§4, kan de totale vrijstelling voor het geschrapte gebouw of woning en de nieuw opgenomen woonegelegenheden voor renovatiewerken maximaal drie 3 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.

7° wordt gesloopt (evt. gevolgd door nieuwbouw):

- Voorwaarden:
 - De belastingplichtige legt één van volgende bewijsstukken voor:
 - Een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning waaruit blijkt dat hij het verwaarloosde pand zal slopen (evt. gevolgd door nieuwbouw).
 - Bewijs dat een vergunning voor de sloop van het verwaarloosde pand (evt. gevolgd door nieuwbouw) werd aangevraagd
 - Bewijs dat een overeenkomst met een architect werd afgesloten om een sloopvergunning voor het verwaarloosde pand (evt. gevolgd door nieuwbouw) aan te vragen.
 - Deze vrijstelling kan maximaal één keer worden toegekend.

8° een niet voltooide nieuwbouwwoning betreft. Deze vrijstelling wordt enkel toegekend aan de belastingplichtige die op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt niet indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert. Deze vrijstelling kan maximaal één keer worden toegekend. De belastingplichtige dient de bewijsstukken voor te leggen dat de nodige werken worden uitgevoerd om de woning af te werken en te bewonen.

Artikel 11: Invordering

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

Artikel 12: Betalingstermijn

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

Artikel 13: Bezwaar

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

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 14 Wetboek van de Inkomstenbelasting

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.

Artikel 15 Kennisgeving toezicht

Deze beslissing zal worden overgemaakt aan de toezichthoudende overheid.

Artikel 16: overgangsmaatregelen

Woningen en gebouwen die op het gemeentelijke register werden opgenomen als leegstaand en die op 31 december 2019 nog niet geschrapt zijn, blijven opgenomen in het leegstandsregister met behoud van de oorspronkelijke registratiedatum.

Het reglement is onmiddellijk van toepassing op panden die reeds in het leegstandsregister zijn opgenomen voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement.

Artikel 17

Bovenhavig reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2020 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad,

Wnd. Algemeen Directeur
(get) B. Vandenberghe

Voorzitter gemeenteraad
(get) T. D'Alleine

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Wnd. Algemeen Directeur

Voorzitter gemeenteraad

B. Vandenberghe

T. D'Alleine