

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van woensdag 30 december 2015

Jean Duijsens: Voorzitter

Huub Broers: Burgemeester

Jacky Herens, William Nijssen, José Smeets: Schepenen

Anne-Mie Casier, Jean Levaux, Armel Wynants, Yolanda Daems, Grégory Happart, Benoît Houbiers,

Marina Sloodmaekers, Jean-Marie Geelen, Mathieu Paggen: Raadsleden

Maike Stieners: Secretaris

7. Aanpassing belasting op leegstand 2013-2018

De raad

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet voor de artikelen die nog van toepassing zijn

Gelet op het decreet van 28 april 1993 houdende regeling voor het Vlaamse gewest van het administratief toezicht op de gemeenten en latere wijzigingen

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteit- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna het Kamerdecreet genoemd

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012

Gelet op het hersteldecreeet van 23 januari 2009

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd

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

Gelet op omzendbrief BB 2011/01 houdende coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit

Overwegende dat overeenkomstig artikel 2.2.6 van het Decreet Grond- en pandenbeleid de gemeente gehouden is tot opmaak en bijhouden van een register van leegstaande gebouwen en woningen, hierna het leegstandsregister genoemd; dat dit leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke inventarissen nl. een inventaris 'leegstaande gebouwen' en een inventaris 'leegstaande woningen'

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen worden omwille van de zeer negatieve effecten van allerlei aard op de directe omgeving van deze leegstaande woningen;

Overwegende dat leegstaande woningen vanuit een duurzaam gebruik van de ruimte best zo snel mogelijk terug bewoond worden;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente

Overwegende dat het wenselijk is na 1 jaar van taxatie het belastingreglement op bepaalde punten aan te passen

besluit

Stemmen voor:	Jean Duijsens, Huub Broers, Jacky Herens, William Nijssen, José Smeets, Anne-Mie Casier, Jean Levaux, Armel Wynants, Yolanda Daems, Benoît Houbiers, Marina Sloodmaekers, Jean-Marie Geelen, Mathieu Paggen
Stemmen tegen:	
Onthoudingen:	
Ongeldig:	Grégory Happart

ARTIKEL 1

Met ingang van 1 januari 2013 zijn van toepassing: de bepalingen aangaande de opmaak van het leegstandsregister volgens het decreet van 27 maart 2009 en volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

ARTIKEL 2

Er wordt voor de aanslagjaren 2013 tot en met 2018 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6. van het decreet grond- en pandenbeleid.

ARTIKEL 3

DEFINITIES

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn van toepassing, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet. Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet. Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet. Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het leegstandsregister wordt verstaan onder:

1. **Administratie:** de gemeentelijke dienst Grondgebiedzaken – Ruimtelijke ordening en huisvesting, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van het leegstandsregister, bij voorkeur in samenwerking met een gespecialiseerde organisatie op het vlak van woonbeleid zoals STEBO vzw;
2. **Administratieve akte:** deze genummerde akte bevat een motivatie voor de opname in het leegstandsregister en als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Deze akte kan aangevuld worden met een fotodossier en een beschrijvend verslag met de elementen uit de vaststelling bij een gedetailleerd plaatsbezoek. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand;
3. **Agentschap:** het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen;
4. **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid, vermeld in artikel 2.2.7, §5 van het grond- en pandendecreet;
5. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
6. **Decreet:** het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en de latere aanpassingen;
7. **Departement:** het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
8. **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 en latere

- wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
9. **Kamer:** een woning die voldoet aan de definitie, zoals verwoord in artikel 2 van het kamerdecreet;
 10. **Leegstaand gebouw:** een gebouw dat voldoet aan de definitie zoals vermeld in artikel 2.2.6, § 2 of § 4, van het decreet, met behoud van de toepassing artikel 2.2.6, § 5, van het decreet;
 11. **Leegstaande kamer:** een kamer die gedurende een termijn van tenminste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of niet occasioneel wordt gebruikt;
 12. **Leegstaande woning:** een woning die voldoet aan de definitie zoals vermeld in artikel 2.2.6, § 3 of § 4, van het decreet, met behoud van de toepassing artikel 2.2.6, § 6, tweede lid, van het decreet;
 13. **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6, §1 van het grond- en pandendecreet, dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het departement;
 14. **Registratiedatum:** de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen of zolang het gebouw en/of woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving;
 15. **Renovatiemerk:** een gedateerde en ondertekende nota die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - Een overzicht van de voorgenomen werken;
 - Een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
 - Bestekken of facturen ten bedrage van minimaal € 10.000,00. Deze facturen en bestekken mogen niet ouder zijn dan één jaar.
 16. **Studentenkamer:** een woning die voldoet aan de definitie, zoals verwoord in artikel 2 van het kamerdecreet;
 17. **Technische inventarisatiefiche:** dit werkinstrument wordt gebruikt ter voorbereiding van de administratieve akte en laat de administratie toe ter plekke vaststellingen te noteren en deze eventueel later aan te vullen met gewijzigde informatie alsook met bezwaren van de zakelijk gerechtigde;
 18. **Tweede verblijf:** een gebouw of constructie, geschikt voor permanente bewoning, waarbij diegene die er kan verblijven niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters voor deze woning of dit verblijf, ongeacht of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets, met chalets gelijkgestelde caravans en alle andere voor vaste bewoning geschikte constructies, maar die op elk ogenblik door hem voor bewoning kan worden gebruikt én waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de het belastingsreglement op tweede verblijven zoals goedgekeurd door de gemeenteraad. Als tweede verblijfplaats wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie tweede verblijf.
 19. **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande of een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;
 20. **Zakelijk gerechtigde:** de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

ARTIKEL 4

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 gemeentelijke leegstandsregister. Zolang het leegstaande 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 5

§ 1. De gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.

De opmaak en opbouw van het leegstandsregister kunnen worden opgedragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

§ 2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien 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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of melding in de zin van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en zijn latere wijzigingen, en/of de afgeleverde of gedane milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en zijn 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.

§3. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1. hetzij de woonfunctie;
2. hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

In afwijking van §2 en §3 van het decreet wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg, niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk §3 van het decreet;

§4. Een gebouw of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

Een gebouw dat of de woning die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan evenmin opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§5. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren 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. Voorbereidende werkzaamheden hiertoe kunnen aan een gespecialiseerde organisatie op het vlak van woonbeleid overgelaten worden, zoals aan STEBO vzw.

ARTIKEL 6

§1. De administratie maakt twee afzonderlijke gemeentelijke inventarissen:

1. een gemeentelijke inventaris "leegstaande gebouwen";
2. een gemeentelijke inventaris "leegstaande woningen".

In elke gemeentelijke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van het leegstaande pand;
2. de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;
3. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde, vermeld in artikel 3.13;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte, vermeld in artikel 6, §2;
5. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
6. eventueel, de datum van de indiening van een beroep zoals vermeld in artikel 7, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in een van de gemeentelijke inventarissen, vermeld in artikel 6, §1, aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, kunnen gevoegd worden.

De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van o.a. één of meerdere van de volgende objectieve indicaties:

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning en van een aangifte als tweede verblijf;
2. de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
3. het meer dan een jaar aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
4. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
5. het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor een verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand. Het minimum waterverbruik waaronder mag worden verondersteld dat de woning leegstaat, wordt vastgesteld op 5,00m³ per jaar. Een woning wordt verondersteld leeg te staan als de elektriciteitsmeter is verzegeld of het jaarlijks elektriciteitsverbruik kleiner is dan 100kWh;
6. het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
7. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
8. getuigenissen;
9. andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld, eventueel opgenomen in de technische inventarisatiefiche ter voorbereiding van de administratieve akte (zie model van fiche in bijlage).

Deze lijst is niet limitatief.

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit. Na de eerste controle kan wel al een voorbereidende technische inventarisatiefiche worden opgemaakt.

De administratieve akte die vervolgens tot stand kan komen, zoals vermeld in artikel 6, §2, het eerste lid, bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand, vermeld in artikel 2.2.7, § 4, van het decreet.

§3. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning tenzij het gaat om een door een andere door de Vlaamse regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt, overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3, titel 2, boek 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

§4. Met het oog op de actualisering van het leegstandsregister organiseert de gemeente, bij voorkeur in samenwerking met een gespecialiseerde organisatie als STEBO vzw, minimaal jaarlijks een algemene controle van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat. Het geactualiseerde leegstandsregister wordt uiterlijk op 30 april van elk jaar vanaf 2013 digitaal bezorgd aan het agentschap via de applicatie die het departement daarvoor ter beschikking stelt.

ARTIKEL 7

KENNISGEVING EN BEROEPSPROCEDURE

§1. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.

Deze kennisgeving omvat zowel de administratieve akte als het beschrijvend verslag, vermeld in artikel 6, §2.

§2. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in § 1, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Dit

beroepschrift, dat ingediend wordt met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending of via het gemeentelijk E-loket wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten, vermeld in artikel 5, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als het beroepschrift wordt ingediend 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 advocaatstagiair.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen, vermeld in artikel 7, §2 niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

§3. De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1. het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 7;
2. het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in artikel 3;
3. het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§4. 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 een met opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar als vermeld in artikel 2.2.6, §7 van het decreet. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek, hetzij door de zakelijk gerechtigden, door de eventuele huurder(s), of door enig andere persoon.

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn van 90 kalenderdagen, ingaand na de betekening van het beroepschrift, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§6. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

§7. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente, overeenkomstig artikel 2.2.7, §5 van het decreet.

ARTIKEL 8

SCHRAPPING UIT HET LEEGSTANDSREGISTER

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 5, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 5.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 5. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 5.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, op de wijze vermeld in artikel 7, §2, voor de indiening van een beroepschrift.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na ontvangst van het verzoek. De bepalingen van artikel 7, §3, zijn voor het onderzoek van toepassing. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief of met een elektronisch aangetekende zending.

§4. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente, overeenkomstig artikel 2.2.7, §5 van het decreet.

§5. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in § 1, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de weigering tot schrapping uit het leegstandsregister. Deze procedure is dezelfde als de procedure voor het instellen van een beroep tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister, zoals vermeld in art. 7 van dit reglement.

§6. Een woning wordt automatisch geschrapt uit het leegstandsregister door de gemeentelijke administratie wanneer deze woning terug bewoond is. Het bewijs van bewoning wordt alleen geleverd door een eenvoudig uittreksel uit de registers van de dienst Bevolking van de gemeente, met die verstande dat de woning minstens zes maanden onafgebroken moet bewoond zijn alvorens ze kan geschrapt worden. Een loutere verklaring op eer van bewoning, of een gebruik als tijdelijke woonst is geen voldoende aanleiding om over te gaan tot de schrapping van de woning uit het leegstandsregister.

ARTIKEL 9

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijke 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 zakelijke recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. De overdrager van het zakelijke recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijke recht en zijn eigendomsaandeel;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

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

ARTIKEL 10

De minimaanslag per woning of gebouw bedraagt:

1. voor een volledig gebouw of woning: € 1.100,00;
2. voor een kamer of studentenkamer: € 100,00;
3. voor overige wooneenheden: € 500,00.

Deze tarieven worden ieder jaar aangepast door koppeling aan de ABEX-index van december 2009 gebaseerd op de respectievelijke basisbedragen van 990 euro, 75 euro en 300 euro.

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting als volgt berekend: het bedrag van de aanslag van het voorafgaande jaar vermeerderd met 20%.

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting als volgt berekend: het bedrag van de aanslag van het voorafgaande jaar vermeerderd met 20%.

Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting als volgt berekend: het bedrag van de aanslag van het voorafgaande jaar vermeerderd met 20%.

Indien het gebouw of de woning een vijfde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting als volgt berekend: het bedrag van de aanslag van het voorafgaande jaar vermeerderd met 20%.

Dit laatste bedrag blijft het bedrag van de aanslag voor iedere volgende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of een woning in het leegstandsregister staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijke recht betreffende het gebouw of de woning.

ARTIKEL 11

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige, die volle eigenaar is van één enkele woning bij uitsluiting van enige andere woning.
2. De belastingplichtige, die volle eigenaar is van één enkele woning bij uitsluiting van enige andere woning, en die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister.
3. De belastingplichtige, die volle eigenaar is van één enkele woning bij uitsluiting van enige andere woning, en die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft;
4. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing.
5. De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijke recht; voor volgende gebouwen en woningen wordt een jaar langer (drie jaar) toegekend:
 - die krachtens decreet beschermd zijn als monument of opgenomen op een bij besluit;
 - vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
 - die deel uitmaken van een krachtens decreet beschermd stads- en dorpsgezicht of landschap of van een stads- en dorpsgezicht of landschap dat op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- en dorpsgezicht of landschap voorkomt.

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

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijke procedure of omwille van een administratieve procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
5. gerenoveerd wordt; een woning of gebouw wordt gerenoveerd:
 - indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn én een niet-vernietigende stedenbouwkundige vergunning kan worden voorgelegd;
 - indien het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen én een renovatienota wordt voorgelegd, zoals bepaald in artikel 3, 15.

Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of voor de renovatienota volgend op de datum van de door de administratie ondertekende nota en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend. Deze termijn van vrijstelling wordt bepaald op 3 jaar voor gebouwen of woningen:

- die krachtens decreet beschermd zijn als monument of opgenomen op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
 - die deel uitmaken van een krachtens decreet beschermd stads- en dorpsgezicht of landschap of van een stads- en dorpsgezicht of landschap dat op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- en dorpsgezicht of landschap voorkomt.
6. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2 van de Vlaamse Wooncode.
 7. In gebruik is als tweede verblijf.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien de houder van het zakelijke recht:

- een sociale huisvestingsmaatschappij is die door de VMSW erkend is;
- een andere sociale woonorganisatie is;
- een autonoom gemeentebedrijf is;
- de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

§4. Een vrijstelling wordt verleend indien de belastingschuldige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingschuldige niet kan worden toegerekend. Indien de woning zich voor wat betreft eigendomstoestand in een situatie van onverdeeldheid bevindt, is dit geen vreemde oorzaak zoals hierboven omschreven.

ARTIKEL 12

De belastingschuldige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem behoorlijk ingevuld en ondertekend voor de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd. De belastingschuldige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden om uiterlijk 15 oktober van het aanslagjaar aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

ARTIKEL 13

Bij gebrek aan aangifte of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige wordt de belasting ambtshalve ingekohierd. Vooraleer wordt overgegaan tot de ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingplichtige per aangetekend schrijven de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd, evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen van de derde werkdag die volgt op de verzending van die kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen. De ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag kan slechts geldig worden ingekohierd gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het aanslagjaar. Deze termijn wordt met twee jaar verlengd bij overtreding van de belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te berokkenen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt vermeerderd met volgende belastingverhogingen, die eveneens worden ingekohierd:

- Eerste overtreding: 25% verhoging van de verschuldigde belasting;
- Tweede overtreding: 50% verhoging van de verschuldigde belasting;

- Vanaf de derde overtreding: 100% verhoging van de verschuldigde belasting.

Een correcte aangifte herstelt de goede trouw in hoofde van de belastingschuldige volledig.

ARTIKEL 14

De overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door de beëdigde ambtenaar. De door hem opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

ARTIKEL 15

De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het college van burgemeester en schepenen. Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs overgemaakt aan de financieel beheerder die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten. Deze verzending gebeurt zonder kosten voor de belastingplichtigen.

Het aanslagbiljet bevat naast de gegevens vermeld in het kohier ook de verzendingsdatum, de uiterste betalingsdatum, de termijn waarbinnen bezwaar kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, dit uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift. Als bijlage wordt een beknopte samenvatting toegevoegd van het reglement krachtens welke de belasting verschuldigd is.

ARTIKEL 16

De belasting moet betaald zijn binnen de twee maanden na verzending van het aanslagbiljet. Wanneer de belasting niet betaald is binnen de gestelde termijn worden de regels toegepast betreffende de nalatigheidsintresten inzake de rijksbelastingen op de inkomsten.

ARTIKEL 17

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk bij het college van burgemeester en schepenen worden ingediend en worden gemotiveerd. Het bezwaarschrift mag eveneens tegen ontvangstbewijs overhandigd worden aan het college van burgemeester en schepenen of aan het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst. Het wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige, alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen. Het college van burgemeester en schepenen of het personeelslid dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk ontvangst binnen vijftien kalenderdagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift. Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in zijn bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

De belastingplichtigen kunnen de verbetering aanvragen van materiële fouten, zoals dubbele aanslag, rekenfouten, enz., zolang de gemeenterekening van het aanslagjaar waarop de belasting betrekking heeft niet goedgekeurd werd.

ARTIKEL 18

De politie en de aangestelden van het gemeentebestuur zijn gemachtigd proces-verbaal op te stellen van de aanwezigheid van de in artikel 6 genoemde woningen en/of gebouwen.

ARTIKEL 19

TEGEMOETKOMING IN DE KOSTEN VAN HET LEEGSTANDSREGISTER

Binnen de kredieten die daartoe ingeschreven worden op de begroting van het Vlaamse Gewest, en onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, wordt aan de gemeenten een tegemoetkoming in de kosten voor de opmaak en de actualisatie van het leegstandsregister verleend.

De tegemoetkoming bedraagt € 1.000,00, te verhogen met € 0,50 per gebouw dat en per woning die opgenomen is in het eerste leegstandsregister dat voldoet aan de bepalingen van artikel 2.2.6 en 2.2.9 van het decreet. Voor de jaarlijkse actualisatie bedraagt de tegemoetkoming € 100,00, te verhogen met € 0,50 per gebouw dat en per woning die op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan de actualisatie, opgenomen is in het geactualiseerde leegstandsregister dat voldoet aan dezelfde bepalingen.

De tegemoetkoming wordt ambtshalve uitbetaald door het agentschap nadat het register ingediend is overeenkomstig artikel 6.

ARTIKEL 20

TOEGANKELIJKHEID EN TOEZICHT.

Het leegstandsregister vormt een bestuursdocument overeenkomstig artikel 3, 4°, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur en is als dusdanig toegankelijk voor het publiek.

Als het agentschap vaststelt dat een gemeente of, in het geval vermeld in artikel 2.2.6, § 1, tweede lid, van het decreet, een intergemeentelijk samenwerkingsverband zich niet gedraagt naar de bepalingen van dit besluit of van artikel 2.2.6 tot en met 2.2.9 van het decreet, stuurt het een uitnodiging tot overleg naar de gemeente of het samenwerkingsverband. Als er geen reactie komt binnen een maand na de uitnodiging of als er geen oplossing gevonden wordt binnen de termijn die afgesproken is op het overleg, meldt het agentschap dat aan de provinciegouverneur en aan de Vlaamse minister, bevoegd voor de binnenlandse aangelegenheden, met het oog op een eventuele ingebrekestelling als vermeld in artikel 261, § 1, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, of op een waarschuwing als vermeld in artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

ARTIKEL 21

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 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

ARTIKEL 22

Dit besluit wordt onderworpen aan de bepalingen betreffende het bestuurlijk toezicht (artikel 248 tot en met artikel 264) van het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd.

ARTIKEL 23

Dit besluit vervangt het besluit van 27 december 2012 betreffende de belasting op leegstand 2013-2018 en treedt heden in werking.

Namens de gemeenteraad

Bij verordening

(get.) Maike Stieners
Secretaris

(get.) Jean Duijsens
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel uit staande de zitting goedgekeurde notulen

Maike Stieners
Secretaris

Huub Broers
Burgemeester