

**Uittreksel uit de notulen de gemeenteraad
donderdag 11 juni 2020**

Aanwezigen:

Leo Nicolaï, Voorzitter gemeenteraad
Sven Deckers, Burgemeester
Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Schepenen
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Kris Kenis, Joziena Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekeere, Luc Torfs, Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Sofie Faes, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Kelly Van Looy, Katrien Scheirs, Nathalie Mannaerts, Ilse De Beuckelaer, Ivan Flebus, Gemeenteraadsleden
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

**Reglement voor inventarisatie en belasting van leegstaande woningen en gebouwen. -
GR/2020/105****Juridisch kader**

Artikel 170 §4, Grondwet: uitdrukkelijke bevoegdheid van de gemeenteraad voor het invoeren van belastingen.

De artikelen 40, §3 en 41, 14° van het Decreet over het lokaal bestuur: exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad om de gemeentelijke belastingen vast te stellen.

Decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen.

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019.

Historiek

Gemeenteraadsbeslissing van 14 november 2019 over het reglement van inventarisatie en belasting van leegstaande woningen en gebouwen.

Motivatie

De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van alle rendabele belastingen.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt. We wensen de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden. Op basis van het Grond- en Pandendecreet moeten gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Een gemeentelijk reglement moet worden aangenomen 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. Zo heft het Vlaamse Gewest sinds aanslagjaar 2010 geen eigen heffing op leegstand meer en met ingang van aanslagjaar 2017 legt het aan de gemeenten alleen een strategisch kader met hoofdlijnen op. Hierdoor geeft het Gewest een grote autonomie aan gemeenten om een eigen beleid te voeren, zowel bij de opmaak van een leegstandsregister als bij de invoering van een gemeentelijke heffing op leegstaande woningen en gebouwen.

De vrijstellingen van registratie en/of belasting opgenomen in dit reglement, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

De aanpassing die heden voorligt, betreft een correctie aan het voorgaande reglement om dubbelzinnigheid te vermijden: art 2 en art 12 spraken van verschillende termijnen. De belasting wordt geheven vanaf een opname in het register gedurende 6 maanden.

Burgemeester S. Deckers geeft een gepaste toelichting.

Raadslid P. Van Assche zegt dat het goed is dat er een leegstandsregister is. Dan kan er gemeten worden. Een belasting is een te verregaande inbreuk op het genot van een eigenaar. De eigenaars betalen al een kadastraal inkomen. De leegstandsbelasting komt er bovenop. We zien graag stimuli om iets met hun eigendom te doen. Het hoeft niet per se geld te zijn, want het is niet de moment om daar mee te smossen.

Raadslid J. Slegers: Ik had een vraag over artikel 11 van het register, over de schrapping. Wat zijn de parameters om te beslissen of een woning geschrapt kan worden?

Burgemeester S. Deckers antwoordt dat als je het artikel leest, je ook kan zien wanneer een pand wordt geschrapt. Dit staat letterlijk in het artikel.

Raadslid J. Slegers vraagt : Wat als mensen niet meteen de middelen hebben? Je kan een renovatiedossier indienen en dan krijg je een vrijstelling van de heffing. Ik heb het over artikel 3.7.

Burgemeester S. Deckers repliceert dat als een renovatiedossier wordt goedgekeurd, er dan een vrijstelling kan gegeven worden als er aan minstens 3 van de voorwaarden voldaan is.

Raadslid J. Slegers vraagt wat er gebeurt als je op dat moment geen middelen hebt om eraan te beginnen? Wat als je een tegenslag krijgt ? Krijgen deze mensen dan uitstel ?

Burgemeester S. Deckers zegt dat als zij een renovatiedossier hebben, zij dan een vrijstelling kunnen krijgen. Het college doet daar een uitspraak over.

Raadslid Slegers vraagt hoelang die vrijstelling mag duren ?

Burgemeester S. Deckers zegt dat het natuurlijk de bedoeling is dat die woning wordt geactiveerd. Is het wel verstandig om deze woning willens nillens te behouden als ze niet kunnen renoveren ? Er zijn samenwerkingen mogelijk met een sociaal verhuurkantoor.

Raadslid J. Slegers stelt vast : Er is dus 'no mercy' ?

Burgemeester S. Deckers antwoordt dat er eerst 18 maanden zijn vooraleer er een heffing is en dan is er nog een vrijstelling mogelijk. En dan stopt het.

Raadslid Ilse I. De Beuckelaer : Ik wil zeggen dat ik geen probleem heb met woningen die leegstaand zijn, maar wel met woningen die leegstaand zijn, maar wel in goede staat verkeren. Dat maakt dat het weer één van de zovele belastingen is.

Burgemeester S. Deckers: ik zie dit anders. Er is nood aan woningen in Brecht voor jongeren, voor de sociale verhuurmaatschappij. Daarom willen wij die woningen activeren voor de markt.

Stemming:

Met 24 stemmen voor (Leo Nicolaï, Sven Deckers, Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Luc Aerts, Kris Kenis, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekeere, Luc Torfs, Ben Van Riel, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Sofie Faes, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Kelly Van Looy, Katrien Scheirs, Nathalie Mannaerts, Ivan Flebus), 4 stemmen tegen (Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Marianne Van den Lemmer, Ilse De Beuckelaer), 1 onthouding (Joziena Slegers)

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement van belasting van leegstaande woningen en gebouwen goed.

Artikel 2 Belastbaar voorwerp of belastbaar feit

Vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025 wordt een belasting geheven op woningen en gebouwen die gedurende minstens zes opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

De gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna leegstandsregister te noemen, en dit op grond van art. 2.2.6 Decreet Grond- en pandenbeleid.

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

Een woning die opgenomen is in het leegstandsregister kan echter wel op later tijdstip worden opgenomen in de gewestelijke inventarissen voor ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen. Een woning die opgenomen is in het leegstandsregister kan ook op later tijdstip worden opgenomen in de gemeentelijke inventarissen voor verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

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

In het leegstandsregister 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 feiten die aanleiding geven tot vrijstelling van de heffing, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling
6. eventueel de datum van indiening van een betwisting zoals voorzien in artikel 3 en 4, en de datum en aard van de beslissing inzake die betwisting.

DEFINITIES

Artikel 3

1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een aangetekend schrijven,
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs.
1. Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
2. Woning:
 - elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
 - een kamer 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.
1. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van art. 2, §1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
2. Met registerbeheer wordt de gemeentelijke dienst bedoeld die door het college van burgemeester en schepenen is gelast met de opmaak, de opbouw het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister.
3. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
4. Verjaring: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.
5. Een plotse ramp: elke gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht waardoor de schade dermate ernstig is dat het gebruik van de woning of het gebouw overeenkomstig de functie onmogelijk is, zoals brand, ontploffing, blikseminslag, ...
6. OGM: overschrijving met gestructureerde mededeling. Het is een combinatie van drie groepen van drie, vier en vijf cijfers gescheiden door een schuine streep, zoals: +++123/4567/80910++
7. Renovatiedossier: een door het college van burgemeester en schepenen van een renovatiedossier goedgekeurde dossier dat ingediend kan worden voor het verkrijgen van een vrijstelling op de heffing. Er dient aan minstens 3 van de volgende voorwaarden voldaan te worden:
 - vernieuwing van het volledige buitenschrijnwerk,
 - vernieuwing van de volledige dakbedekking,
 - vernieuwing van de volledige elektrische installatie,
 - vernieuwing van de volledige sanitaire installatie (leidingen, toestellen...),
 - vernieuwing van de volledige verwarmingsinstallatie (leidingen, ketel...),
 - vernieuwing van 60% van de vloerafwerking (chape en vloerbekleding),
 - vernieuwing van 60% van de binnenmuurafwerking (bepleistering, gyproc...),
 - vernieuwing van 60% van de plafondafwerking (bepleistering, gyproc...).

De aanvraag dient per beveiligde zending bezorgd te worden aan dienst wonen en bevat de volgende zaken:

- foto's voor en tijdens de renovatiewerkengrondplannen voor en na de renovatiewerken,
- eventueel facturen en goedgekeurde offertes,

- een motivatienota met planning van de werken,
- indien van toepassing: akkoord van de mede-eigenaars.

Het college doet binnen de 60 dagen uitspraak over de aanvraag tot vrijstelling van de heffing, ingaande de dag na deze van betekening van deze aanvraag

1. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - Zakelijk gerechtigde:
 - de volle eigendom
 - het recht van opstal of van erfpacht
 - het vruchtgebruik of gebruiksrecht.

Artikel 4 leegstaand gebouw

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als 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, een milieuvergunning of een 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 enkel afsplitsbaar als het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten..

Een nieuw gebouw wordt als een leegstaand gebouw beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

Artikel 5 leegstaande woning

En woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer ze gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of de volgende functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen:

- Een woning boven een winkel, zonder aparte toegang die de functie heeft van stockeerruimte voor die winkel;
- praktijken van vrije beroepen

Artikel 6 leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte

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

De bedrijfsruimte die op grond van art. 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd. Het gaat over de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt die als één geheel te beschouwd zijn en die toebehoren aan dezelfde eigenaar, valt onder de toepassing van dit decreet. De verzameling heeft een minimale oppervlakte van vijf are.

LEEGSTANDSREGISTRATIE

Artikel 7 opsporingsbevoegdheid

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden,

vermeld in art. 6 van het decreet van 30 mei betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 8 administratieve akte van leegstand

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt vastgesteld door een administratieve akte van leegstand en wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- onafgewerkte nieuwbouw waarop geen geldige stedenbouwkundige/omgevingsvergunning (meer) rust
- de woning of gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie
- het ontbreken van een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning, bewijs van dit laatste gebruik is bijvoorbeeld een ondernemingsnummer, bewijslast ligt bij de eigenaar
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of verzegeling
- het langdurig aanbieden van het gebouw of woning als "te huur" of "te koop"
- het ontbreken van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw
- de vermindering van het kadastrale inkomen overeenkomstig art. 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkinspecteur
- buitenschrijnwerk is ernstig vervuild, verweerd, beschadigd of dichtgemaakt en/of de rolluiken zijn overwegend neergelaten
- de woning is niet bemeubeld
- het gebouw of woning is niet meer waterdicht door zware infiltraties doorheen het dak/gevel
- een uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- een verwaarloosde tuin:
 - overwoekerd door begroeiing,
 - zwerfvuil en ander afval aanwezig is,
 - waar verhardingen opgebroken zijn.
- het vermoeden van een fictieve inschrijving als domiciliëringadres.

In de administratieve akte worden alle indicaties van leegstand vermeld.

Artikel 9 Kennisgeving vaststelling en betwisting vaststelling

De registerbeheerder stelt alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, met een beveiligde zending in kennis van de vaststelling van leegstand en van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het leegstandsregister.

Deze kennisgeving bevat:

1. een kopie van de administratieve akte
2. een kopie van het technisch, beschrijvend verslag
3. Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister, inclusief verwijzing naar dit reglement
4. Informatie met betrekking tot de bezwaarprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
5. Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

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

Tegen de vaststelling en het voornemen tot opname in het leegstandsregister kan beroep worden aangetekend bij het college van burgemeester en schepenen binnen de dertig dagen, ingaande de dag na de betekening.

Het beroep bevat minstens volgende gegevens:

1. identiteit, adres en eventueel hoedanigheid en volmacht van de indiener
2. aanwijzingen van de administratieve akte en/of van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft
3. de bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten tot opname of dat voldaan is aan de vereisten tot schrapping.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 dagen, ingaande de dag na de betekening van het beroepschrift.

Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

De registerbeheer betekent de beslissing aan de indiener per beveiligde zending.

Artikel 10 Opname in het leegstandsregister

De woningen en gebouwen die in een eerder op grond van artikel 2.2.6 van het Decreet Grond -en Pandenbeleid opgemaakt register zijn opgenomen worden opgenomen in het register op grond van het huidige reglement en met behoud van de oorspronkelijke datum van opname.

Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt overeenkomstig artikel 9 of het bezwaar van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de registerbeheer 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.

Het college verklaart het beroep ongegrond wanneer de toegang tot de woning of het gebouw, in het kader van een feitenonderzoek, geweigerd of verhinderd wordt.

Artikel 11 Schraping uit het leegstandsregister

Een schraping van een woning of gebouw uit het leegstandsregister gebeurt ofwel ambtshalve ofwel op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde.

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 5 aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De registerbeheerder schrapt het gebouw met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Een woning 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 4 aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

DE BELASTING VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 12 Belastbaar feit

Vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025 wordt een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

De belasting voor een leegstaande woning of gebouw is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat die woning of gebouw gedurende zes opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op elke nieuwe verjaring van de inventarisatie: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum.

Artikel 13 belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde voor het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik of gebruiksrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht, van vruchtgebruik of gebruiksrecht op het ogenblik dat de belasting verschuldigd wordt.

Ingeval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtige in houding tot zijn aandeel in het leegstaande gebouw of woning. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

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

Artikel 14 Tarief

De belasting bedraagt:

- 1.000 euro voor een leegstaand gebouw

- 1.000 euro voor een leegstaande woning.

Deze basisbelasting is verschuldigd na de eerste 6 maanden registratie in het leegstandsregister. Als het gebouw of de woning een eerste termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1.500 euro voor een woning
- 1.500 euro voor een gebouw.

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- 3.000 euro voor een woning
- 3.000 euro voor een gebouw.

Indien het gebouw of de woning een derde of langere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- 6.000 euro voor een woning
- 6.000 euro voor een gebouw.

Artikel 15 Vrijstellingen

In enkele gevallen kan de houder van een zakelijk recht van het gebouw of de woning vrijgesteld worden van betaling van de heffing.

Een vrijstelling van de heffing moet aangevraagd worden door middel van een aanvraagformulier. De heffing wordt in geen enkel geval automatisch toegekend door de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

De aanvraag van een vrijstelling dient schriftelijk te gebeuren via aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs.

Tijdens de periode van vrijstelling blijft de woning of het gebouw wel geregistreerd.

Soms zijn vrijstellingen beperkt in de tijd, of worden ze voorwaardelijk toegekend. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en dient de heffing als nog betaald te worden.

Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

- de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, onder voorwaarde dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning :

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt tot een termijn van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
- 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. Deze vrijstelling slechts geldt tot een termijn van één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
- gerenoveerd wordt:
 - met een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning.
 - gerenoveerd wordt zonder vergunningsplichtige werken met een goedgekeurd renovatiedossier, deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen

Indien een vrijstelling werd bekomen op basis van (renovatie)werken dient de belastingplichtige uiterlijk bij het verstrijken van 1 jaar vrijstelling de nodige bewijzen voor te leggen aan de registerbeheerder waaruit blijkt dat de gemelde werken werden aangevat of voltooid. Bij het einde van de vrijstellingsperiode van drie jaar dienen de werken te zijn voltooid.

Bij gebreke aan het voorleggen van deze bewijzen of wanneer uit de voorgelegde documenten blijkt

dat de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning als vervallen moet worden beschouwd, zal de belasting alsnog geïnd worden.

- het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;
- ter beschikking wordt gesteld voor een periode van drie jaar aan de gemeente en het OCMW om te gebruiken als noodwoning indien deze nood zich stelt bij gemeente of OCMW. Gemeente of OCMW beslissen of de woning hiervoor geschikt is. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op de startdatum van de inventarisatie.

Artikel 16 Wijze van inning

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

Artikel 17 Betaaltermijn

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

Artikel 18 Bezwaar

De belastingschuldige kan bezwaar aantekenen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 19 Niet-betaling

Bij niet-betaling binnen de wettelijk bepaalde vervalt termijn, zal een gratis eerste aanmaning worden verzonden. Voor een tweede, en desgevallend elke volgende, aanmaning wordt telkens een kost van 20,00 euro aangerekend voor de verzending.

Als de debiteur een afbetalingsplan krijgt en dit vervolgens niet nakomt, wordt hem een aanmaning gestuurd. Voor deze aanmaning wordt een kost van 20,00 euro aangerekend.

Wanneer de debiteur niet overgaat tot betaling van de volledige schuld, kosten en intresten inbegrepen, kan de financieel directeur overgaan tot opmaak van een dwangsbrief met het oog op betekening door een gerechtsdeurwaarder. Voor het aanmaken van dit dwangsbrief wordt een kost van 30,00 euro aangerekend.

Artikel 20 Toezicht

Dit reglement valt onder het toezicht van de toezichthoudende overheid.

Artikel 21 Voorgaande reglementen

Dit reglement vervangt alle voorgaande ten deze.

Namens de Gemeenteraad,

get. Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Voor eensluidend uittreksel

get. Leo Nicolai
Voorzitter gemeenteraad

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Sven Deckers
Burgemeester