

AGENDAPUNT VAN DE GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 01/03/2023

Referentienummer agendapunt: GR/2023/013

REGLEMENT REGISTRATIE EN BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN - GOEDKEURING - BESLUIT

Toelichting

Woonpunt DDS is van start gegaan in de gemeente Hamme, sinds 01.01.2023. Tijdens een voorbereidende fase heeft DDS, samen met Wonen Vlaanderen de huidige reglementen voor wat betreft leegstand, verwaarlozing en tweede verblijven van alle deelnemende gemeenten onder de loep genomen. Ondertussen keurde Dendermonde, Berlare en Buggenhout de reglementen op de gemeenteraad goed. In Lebbeke staat het reglement op de gemeenteraad van 26-01-2023. In de gemeente Zele loopt de voorbereidende fase.

Het huidige heffingsreglement werd in december 2022 goedgekeurd op de gemeenteraad. Het wijzigen of aanpassen van een reglement vraagt enige voorbereiding. Woonpunt DDS heeft deze voorbereiding kunnen uitvoeren, voor de gemeenten die nog geen actieve werking hadden met een IGS. Aangezien de gemeente Hamme in 2022 nog onder begeleiding stond van Interwaas kon DDS nog geen actieve rol opnemen.

Aangezien de reglementen op grote schaal moeten aangepast worden, is het beter om te starten met een nieuwe reglement dat gebaseerd is op de nieuwe wetgeving (Vlaamse codex Wonen 2021). Het huidige reglement is nog gebaseerd op het grond -en pandendecreet van 2010. In bijlage voeg ik het huidige reglement toe voor de vaststelling van en de heffing op leegstand, met telkens in rood de nodige aanpassingen. Woonpunt DDS heeft een ontwerpreglement voorgesteld, waarin zowel het registratie als belastingreglement wordt samengevoegd tot één reglement. Er is geen reden om beiden in afzonderlijke reglementen goed te keuren. Ze maken namelijk onafscheidelijk deel uit van elkaar. Bijgevoegd in bijlage.

Voor wat betreft de belasting heeft de gemeente het advies gekregen om de berekening van de belasting aan te passen. Momenteel wordt het bedrag onderverdeeld in drie delen:

- € 1.250,00 voor een gebouw of woonhuis;
- € 100,00 voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet, en latere wijziging door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk 3, art. 6, 10°bis;
- € 650,00 voor elke overige woongelegenheden.

De opdeling van de belastingbedragen wordt afgeraden, om twee redenen:

- Als er geen kamerreglement is en er is geen ambitie om een kamerreglement te maken dan heeft een onderverdeling geen meerwaarde;
- Er is geen omschrijving in het reglement voorzien, wat elke overige woongelegenheden betekent, waardoor er geen toepassing mogelijk is.

Het basisbedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren, dat een leegstand pand op de inventaris is opgenomen. In Hamme stopt de vermenigvuldiging in jaar 4. De overige gemeenten stoppen met vermenigvuldigen in jaar 5.

In kader van de intergemeentelijke samenwerking en de vraag om maximaal af te stemmen is er een voorkeur om de berekening van de andere gemeenten te volgen en de vermenigvuldiging door te trekken tot het 5^{de} jaar. Hierdoor zullen houder(s) van het zakelijk recht maximaal een belasting van € 6.250,00 betalen, als het leegstand pand 5 jaar of langer op de inventaris is opgenomen.

Besluit

De gemeenteraad,

In openbare zitting vergaderd,

REGELGEVING:

- Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, specifiek artikelen 40, 41, 286, 287 en 288 en 253, met latere wijzigingen;
- Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;
- Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 2.9 tot en met 2.14, met latere wijzigingen;
- Gelet op het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 2, deel 2 “lokaal woonbeleid”, titel 4 “subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform de artikelen 2.9 tot en 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 15 juni 2022 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS Woonpunt DDS goed te keuren;
- Gelet op de financiële toestand van de gemeente,
- Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 14 december 2022.

OVERWEGINGEN:

- Overwegende dat de Vlaamse Codex Wonen de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
- Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook effectief gebruikt wordt, omdat leegstand leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente;
- Overwegende dat op basis van artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;
- Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente het ruimtebeslag verhogen, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.
- Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;
- Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;
- Overwegende de vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

BESLUIT met algemene instemming

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement word verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en het intergemeentelijke samenwerkingsverband Woonpunt DDS dat door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

Conform artikel 2.9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister gedeeltelijk over aan Woonpunt DDS. Woonpunt DDS fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het college van burgemeester en schepenen duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft een ondersteunende rol en voert gedeeltelijke 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: een aangetekende zending of 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° Leegstaand gebouw: een gebouw wordt als leegstaand beschouwd wanneer meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt gebruikt gedurende een termijn van minstens 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de 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 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 slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

6° Leegstaande woning: een woning staat leeg als zij gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt zowel het gebruik als hoofdverblijfplaats als het gebruik als tweede verblijf.

7° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

8° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen

10° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

11° Woning: een goed, zoals vermeld artikel 1.3, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen (elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

12° Houder(s) van het zakelijk recht: de houder van één van volgende zakelijk rechten:

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

13° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, van niet-vergunningsplichtige en niet-meldingsplichtige renovatiewerken conform het decreet betreffende de omgevingsvergunning. Het modeldocument maakt onafscheidelijk deel uit van dit leegstandreglement. Het document dient aan te tonen welke grondige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden aan de woning of gebouw. De uitvoering van de werken moeten een aanzienlijke werktijd vereisen en van die omvang zijn dat zij de normale bewoning van het gebouw belemmeren. Uitgesloten zijn verfraaiingswerken.

Een renovatienota bestaat minimaal uit de volgende stukken:

- a) een overzicht van welke werken worden uitgevoerd en desgevallend de facturen met factuurdatum van maximum één jaar voor werken die uitgevoerd of reeds in uitvoering in zijn én
- b) een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven waarbinnen de werken zullen worden uitgevoerd én
- c) foto's van de te renoveren ruimtes bij het aanvragen van de renovatienota

14° Tweede verblijf: een woning die gebruikt wordt volgens zijn woonfunctie maar niet als hoofdverblijfplaats. Een tweede verblijf is leegstaand wanneer aan één van volgende drie elementen voldaan is:

- er is een gebrek aan inrichting of huisraad
- het jaarlijks elektriciteitsverbruik is minder dan 400 kWh
- de woning is niet voorzien van een eigenwaterwinning waarvoor een saneringsbijdrage wordt

betaald en/of het jaarlijks waterverbruik voldoet niet aan één van de volgende minimale verbruiken:

- 10 m³ leidingwater
- 7 m³ leidingwater gecombineerd met een hergebruik van regenwater dat is aangesloten op de leidingen in de woning.

15° Omgevingsvergunning: zowel de huidige omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelen conform het omgevingsvergunningsdecreet als de stedenbouwkundige vergunning;

16° Beschermd monument: bouwwerk beschermd conform het decreet betreffende het onroerend erfgoed dd. 12 juli 2013

Hoofdstuk I. Leegstandregistratie

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt twee afzonderlijke lijsten bij, die samen ondergebracht worden in het leegstandsregister:

- 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.

§2. In elke lijst worden minimaal 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 adres van de houder(s) van het zakelijk recht;
- 4° het nummer en datum van de administratieve akte;
- 5° de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot opname;
- 6° indien voorkomend, de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 5 van dit reglement en de datum en de aard van de beslissing in beroep;
- 7° eventueel, de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van leegstandsbelasting.

Artikel 3. Registratie van leegstand

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

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

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

1° administratieve vaststellingen

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- vermoeden dat het gebouw of woning niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming
- het ontbreken van een vestigings- of een ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen
- ambtshalve schrapping in de Kruispuntbank van Ondernemingen
- het langdurig aanbieden van het gebouw/de woning of van de woning als “te huur” of “te koop”
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992

- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
 - het voorhanden zijn van een attest dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar is afgesloten;
 - het voorhanden zijn van een attest dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar is afgesloten;
- 2° materiële vaststellingen ter plaatse:
- het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de bedrijfsruimte of voor de handelsfunctie van het gebouw dat een gebruik volgens de functie kan worden uitgesloten.
 - de onmogelijkheid om het gebouw/de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
 - vermoeden van het gebruik van een woongelegenheid als domiciliewoning
 - vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks een inschrijving in het bevolkingsregister
 - geblokkeerde toegang(en) tot de woning of het gebouw
 - raamopeningen dichtgemaakt (dichtgetimmerd of – gemetseld) of gesupprimeerd
 - raamopeningen geblindeerd (dichtgeplakt, dichtgeschilderd,...)
 - langdurig neergelaten rolluiken
 - winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd
 - belangrijke glasbreuk
 - buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden
 - waterdichtheid van het gebouw/ de woning is niet gegarandeerd: infiltraties via dak en/of gevels
 - ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk
 - uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
 - woning/gebouw kan niet gebruikt worden volgens omschreven functie door een gebrek aan inrichting of huisraad.
 - storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving / tuin
 - ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt
 - het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
 - een dermate laag gebruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw/de woning kan worden uitgesloten
 - getuigenissen: omwonende(n), postbode, wijkagent,...
 - Het pand is niet gekend als tweede verblijf.
 - Uit de aangifte tweede verblijf blijkt dat de woning onvoldoende gebruikt wordt indien aan één van volgende drie elementen voldaan is:
 - er is een gebrek aan inrichting of huisraad
 - het jaarlijks elektriciteitsverbruik is minder dan 400 kWh
 - de woning is niet voorzien van een eigenwaterwinning waarvoor een saneringsbijdrage wordt betaald en/of het jaarlijks waterverbruik voldoet niet aan één van de volgende minimale verbruiken:
 - 10 m³ leidingwater

- 7 m³ leidingwater gecombineerd met een hergebruik van regenwater dat is aangesloten op de leidingen in de woning.

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.

Artikel 4. Kennisgeving registratie

§1. De houder(s) van het zakelijk recht wordt(en) per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Deze kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag, inclusief de verwijzing naar het leegstandreglement.
- informatie over de gevolgen van de leegstandregistratie;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

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

Artikel 5. Beroep tegen registratie

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

- identiteit en adres van de indiener;
- vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

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

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder(s) van het zakelijk recht, 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. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd en elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd.

§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 houder van het zakelijk recht, of;

- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

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

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

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 6. Schraping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 6°. De datum van schraping 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 houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 5°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schraping 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.

Hoofdstuk II. De belasting

Artikel 7. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 een gemeentebelasting geheven op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

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

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

Artikel 8. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk recht van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

§3. 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.

§4. 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 houder van het zakelijk recht.

Artikel 9. Tarief van de belasting

Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld op :

- 1250,00 € voor een leegstaande woning of gebouw

Het bedrag van de belasting voor de volgende jaren is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

Het bedrag van de belasting van het eerste jaar vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijk register, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend. X mag niet meer bedragen dan 5.

Bij elke overdracht naar een nieuwe houder van het zakelijk recht blijft het aantal termijnen van twaalf opeenvolgende maanden dat het pand op het register staat behouden en wordt het niet opnieuw berekend vanaf de datum van overdracht of de eerste aanslag van de nieuwe houder van het zakelijk recht. De nieuwe houder van het zakelijk recht komt in aanmerking voor het aanvragen van een vrijstelling, voor een periode van twee jaar zoals beschreven in artikel 10, sectie §3 paragraaf 3°.

Artikel 10. Vrijstellingen

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

§2. De beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 11.

§3 Van de leegstandbelasting zijn vrijgesteld:

1° De houder van het zakelijk recht van één woning die hij eerder als hoofdverblijfplaats en als laatste bewoner bewoonde, verblijft in een erkende ouderenvoorziening of die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of die zich in elke vergelijkbare situatie bevindt. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar, volgend op de datum van de opname in het leegstandsregister.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingsjaar dat volgt op de gerechtelijke beslissing die de handelingsbekwaamheid inperkt.

3° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingsjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.

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

1° de gebouwen en/of woningen die binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

2° de gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremedossier is ingediend, tot aan definitieve beslissing omtrent het restauratiepremedossier;

3° de gebouwen en/of woningen die getroffen zijn door een plotse ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

4° de gebouwen en/of woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is 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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

5° de gebouwen en/of woningen die gerenoveerd of verbouwd worden binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend bij het lokaal woonoverleg. Indien het lokaal woonoverleg akkoord gaat met de renovatieplanning, geldt deze vrijstelling voor een termijn van twee jaar, volgend op het moment dat de planning volledig is ingediend. De vrijstelling kan twee maal voor een jaar worden verlengd voor zover aan het lokaal woonoverleg kan worden aangetoond dat de plannen voortgang maken en het lokaal woonoverleg akkoord gaat met deze voortgang.

6° De houder(s) van het zakelijk recht verkrijgt een vrijstelling van belasting wegens een lopende aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning. Onder een lopende aanvraag wordt verstaan een aanvraag die volledig en ontvankelijk is verklaard. De vrijstelling is dus niet geldig wanneer een aanvraag onvolledig of onontvankelijk wordt verklaard. De termijn van aanvang van de vrijstelling gaat in op het moment van de indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag. De vrijstelling kan maximaal voor één jaar worden verleend. Op deze vrijstelling kan maar eenmalig beroep worden gedaan per gebouw/woning. Indien het gebouw/de woning wijzigt van houder(s) van het zakelijk recht kan deze vrijstelling opnieuw bekomen worden.

7° De houder(s) van het zakelijk recht wordt een vrijstelling verleend voor het verbouwen, herbouwen, uitbreiden of het slopen van het pand:

1. Voor een periode van twee jaar wegens een goedgekeurde omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg of wegens een aktename van een melding van stedenbouwkundige handelingen. Deze vrijstelling wordt toegekend voor een periode van twee jaar vanaf de datum van goedkeuring of vanaf de datum van aktename.
2. Voor een periode van twee jaar wanneer een renovatienota bedoeld in artikel 1.13 is ingediend en aanvaard. Deze periode wordt toegekend vanaf de datum van opname in het register van leegstand. Indien het verkrijgen van het zakelijk recht plaatsvond na opname in het register van leegstand wordt de vrijstelling toegekend voor een periode van twee jaar vanaf het verkrijgen van het zakelijk recht.

De belastingplichtige brengt de administratie elke keer voor de verjaringsdatum op de hoogte van de reeds uitgevoerde werken door de volgende stukken over te maken:

- facturen van het voorbije jaar
- een gedetailleerd tijdschema van de uitgevoerde en nog uit te voeren werken over te maken
- foto's van de huidige toestand van de woning of het gebouw

De vrijstelling onder punt I en II kan tot tweemaal toe door de administratie verlengd worden voor een duurtijd van telkens één jaar op voorwaarde dat deze verlenging via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan de administratie wordt voorgelegd en dat de houder(s) van het zakelijk recht de gevraagde vooruitgang elk jaar heeft aangetoond. In deze vraag wordt onder andere een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen waarbij de voortgang van de werken wordt aangetoond. Vooraleer de verlenging toegekend wordt, kan een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken ter controle door de administratie uitgevoerd worden. Wanneer blijkt dat er niet voldoende werken werden uitgevoerd, wordt de verlenging geweigerd. Indien er een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien de administratie geen toegang wordt verleend, wordt de verlenging geweigerd. Deze aanvraag tot verlenging moet ingediend worden uiterlijk op het moment dat de vrijstellingsperiode verstrijkt.

8° De belastingsplichtige, wordt een vrijstelling verleend wanneer een aanvraag tot vrijstelling wegens tijdelijk gebruik is ingediend en aanvaard. Deze vrijstelling wordt toegekend voor een periode van één jaar volgend op het ter beschikking stellen van de woning of het gebouw voor minimaal 6 maanden voor een tijdelijk (socio-)cultureel initiatief of een pop-up handels- of horecazaak op voorwaarde dat deze aan de wettelijke vereisten voldoet en het effectieve gebruik duidelijk waarneembaar is. Binnen deze 6 maanden wordt zowel de voorbereiding als de effectieve activiteit of uitbating begrepen. Deze aanvraag tot vrijstelling moet uiterlijk 1 maand na de start van de terbeschikkingstelling ingediend worden en bevat minstens een kopie van de overeenkomst tijdelijk gebruik. Op deze vrijstelling kan maximaal 2 aanslagjaren beroep worden gedaan.

Artikel 11. 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 12. Inkohiering

§1. De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohier welke worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 13. Inwerkingtreding

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2023 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk reglement van 14 december 2022.

§2. Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

§3. Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het reglement van 14 december 2022 blijven geldig voor de duurtijd die in dat reglement is voorzien.