

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN: 22 MEI 2019

Aanwezig: Marc Beling, voorzitter;
Hugo Vandaele, burgemeester;
Kristien Vanhaverbeke, Eddy Deknopper, Elsie De Greef, Johan Vander Meylen, Gilbert Wouters en Sonia Van Wanseele, schepenen;
Anne Mikolajczak-Sacré, Hilde Ecker, Sonja Zelck-Bosmans, Ben Weyts, Veerle Leroy, Bruno Lermينياux, Erwin Rosseel, Klaas Sloomans, Perrine Marchal, Nadine Maes, Peter Van Rompuy, Nele Van Craenem, Eva Fonteyn, Kris De Greef, Tilia Casaer, Ahmed Alaoui Mhammedi, Lauren Kolinsky, Maxime Timmerman en Jos Savenberg, raadsleden;
Hilde Devisch, algemeen directeur;

Verontschuldigd: Willem Vandebussche en Emmanuel Donge, raadsleden;

AGENDAPUNT NR. 4

BETREFT Belasting op de leegstand van gebouwen en woningen

De raad,

Overwegingen van de gemeenteraad

- **Wettelijke motivering:**

Art 170 § 4 van de Grondwet

Artikel 40 § 3 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017,

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 2 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Art 2.2.6 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna genoemd "Decreet Grond- en Pandenbeleid", zoals gewijzigd door art. 46 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, in werking getreden op 23 december 2016,

- **Feitelijke motivering:**

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden,

Overwegende dat het Vlaams Gewest sinds aanslagjaar 2010 geen heffing op leegstand heft en met ingang van aanslagjaar 2017 aan de gemeenten alleen een strategisch kader met hoofdlijnen oplegt maar verder een grote autonomie geeft 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,



Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

• **Financiering**

De ontvangsten zijn voorzien in het financieel meerjarenplan.

VISUM FINANCIËEL DIRECTEUR

Niet van toepassing

Besluit:

Met 26 ja-stemmen (Marc Beling, Hugo Vandaele, Kristien Vanhaverbeke, Eddy Deknopper, Elsie De Greef, Johan Vander Meylen, Gilbert Wouters, Sonia Van Wanseele, Anne Mikolajczak-Sacré, Hilde Ecker, Sonja Zelck-Bosmans, Ben Weyts, Veerle Leroy, Bruno Lermينياux, Erwin Rosseel, Perrine Marchal, Nadine Maes, Peter Van Rompuy, Nele Van Craenem, Eva Fonteyn, Kris De Greef, Tilia Casaer, Ahmed Alaoui Mhammedi, Lauren Kolinsky, Maxime Timmerman en Jos Savenberg), 1 onthouding (Klaas Slotmans).

Artikel 1:

Het gemeenteraadsbesluit van 29 maart 2017 aangaande de belasting op de leegstand van gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 juni 2019 tot en met 31 december 2025 herzien en aangepast als volgt.

BELASTBAAR FEIT.

Artikel 2:

Er wordt voor de aanslagjaren 2019 (vanaf 01 juni 2019) tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

De gemeente houdt een leegstandsregister bij op grond van artikel 2.2.6 Decreet Grond- en Pandenbeleid.

DEFINITIES.

Artikel 3:

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van Grond- en Pandendecreet'

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven; al dan niet elektronisch
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.

4° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.



5° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

6° Kamer: een woning waarin een toilet, een bad en/of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

7° Leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, een melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, of voor een gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunningen of meldingsakte 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 sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Een nieuw gebouw wordt pas als leegstaand beschouwd indien het gebouw zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

8° Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of met elke andere functie die een effectief en niet occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

Een nieuwe woning wordt pas als leegstaand beschouwd indien de woning binnen de zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

9° Overige woongegelegenheid: de appartementen boven de winkels, in een opbrengsthuis of in een appartementencomplex. Ook studio's vallen onder dit begrip.

Een gebouw dat 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.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 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.

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

11° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een gedetailleerd overzicht met opgave van niet-vergunningsplichtige en/of meldingsplichtige stedenbouwkundige werken die (zullen) worden uitgevoerd;
- een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat, binnen een periode van maximaal 2 jaar, de werken zullen worden uitgevoerd zoals voorzien in het overzicht. De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren;
- bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken. Deze facturen zijn maximaal 2 jaar oud en voor een bedrag van minstens 5.000 euro;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

12° 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.

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

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

LEEGSTANDSREGISTRATIE

Artikel 4. Leegstandsregister

§1. De gemeente houdt een leegstandsregister bij op grond van artikel 2.2.6 Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst "leegstaande gebouwen";
- 2° een lijst "leegstaande woningen".

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

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

§2. Het leegstandsregister bevat volgende vermeldingen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.
- 6° de feiten die aanleiding geven tot vrijstelling van de heffing, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling.
- 7° eventueel de datum van indiening van de betwisting zoals voorzien in artikel 7 en de datum en aard van de beslissing inzake die betwisting.

**Artikel 5.** Registratie van leegstand en opname leegstandsregister.

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelsleden en de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonwinkel Zennevallei" bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

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

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

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
2. onmogelijkheid om de woning te bewonen of gebouw te gebruiken, door bijvoorbeeld:
 - geen toegang tot woning/gebouw;
 - toegang verzegeld;
 - raamopeningen dichtgemaakt of gesupprimeerd;
 - winddichtheid van woning/gebouw is niet gewaarborgd;
 - waterdichtheid van woning/gebouw is niet gegarandeerd;
 - onafgewerkte ruwbouw;
 - ernstige inpandige vernielingen (deels vernield of gesloopt);
3. uitwendige indicaties van leegstand, zoals bijvoorbeeld:
 - het (langdurig) aanbieden als "te koop" of "te huur"
 - geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dichtgeschilderd);
 - langdurig neergelaten rolluiken;
 - ernstig vervuild of verwaarloosd buitenschrijnwerk en ramen;
 - uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
 - storende omgevingsaanleg (langdurig niet of slecht onderhouden omgeving en tuin);
4. inwendige indicaties van leegstand zoals bijvoorbeeld
 - gebouw/woning helemaal of gedeeltelijk niet bemeubeld;
5. andere:
 - getuigenissen: verklaringen van omwonden(n), postbode, wijkagent;
 - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
 - het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf.
Het gebruik als tweede verblijfplaats wordt afgeleid uit de gemeentelijke belastingkohier voor tweede verblijven. Het kan ook beoordeeld worden op basis van een plaatsbezoek door de wijkinspecteur of een ambtenaar van de administratie en het verbruik van nutsvoorzieningen. Om in dat geval als tweede verblijfplaats beoordeeld te worden, dient het waterverbruik minimum 5m³ per jaar te bedragen en het elektriciteitsverbruik minimum 100 kWh per jaar ;
 - een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
 - de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
 - aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit.

**Artikel 6.** Kennisgeving van registratie

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Artikel 7. Betwisting tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend bij het college van burgemeester en schepenen.

Het beroepsschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit, adres en eventueel hoedanigheid en volmacht van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift 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 beroepsschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepsschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

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

§3. Elk inkomend beroepsschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepsschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepsschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepsschrift 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. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften of 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 of de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonwinkel Zennevallei".



Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. 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, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

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

Artikel 8. Schraping uit het leegstandsregister

§1 Een schraping van een gebouw of een woning 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 3, 7°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van aanvraag tot schraping geldt als schrappingsdatum indien er effectief bewoning werd vastgesteld en de nodige bewijsstukken werden voorgelegd

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 3 8°.

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 en indien nodig na een plaatsbezoek door een ambtenaar van de administratie of de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonwinkel Zennevallei".

De administratie of de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonwinkel Zennevallei" kunnen steeds een tussentijds plaatsbezoek uitvoeren. Indien tijdens deze tussentijdse controle wordt vastgesteld dat de woning niet bewoond wordt, dan wordt de procedure van schraping stopgezet.

Indien de melding van de ingebruikname meer dan 6 maanden na datum van de effectieve ingebruikname wordt gemeld aan de administratie of aan de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonwinkel Zennevallei", wordt zo snel als mogelijk een plaatsbezoek uitgevoerd. Het effectief gebruik zal onder meer blijken uit de inschrijving in het Bevolkingsregister en indien nodig na een plaatsbezoek door een ambtenaar van de administratie of door de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonwinkel Zennevallei".

Bij het plaatsbezoek wordt de eigenaar verzocht om facturen van gas en elektriciteit van de laatste 6 maanden voor te leggen. De datum van aanvraag tot schraping geldt als schrappingsdatum indien er effectief bewoning werd vastgesteld en de nodige bewijsstukken werden voorgelegd.

§2. Een gebouw en/of woning, waarvoor een functiewijziging werd aangevraagd en vergund en voltooid, wordt geschrapt uit de inventarislijst van leegstaande woningen en/of gebouwen op de datum van de opmaak van het beschrijvend verslag ter controle van de functiewijziging, die de wijziging bevestigt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de nieuwe functie.



Deze controle gebeurt tijdens een plaatsbezoek. Het plaatsbezoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de belastingplichtige. Dit verzoek wordt gestaafd met een kopie van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning tot functiewijziging, alsook met een bewijs van aanvang en voltooiing der werken

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres en eventueel hoedanigheid en volmacht van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

§4. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de betrokken gemeentelijke diensten en/of de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonwinkel Zennevallei" ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. De registerbeheerder onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De registerbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending.

§6. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 7.

DE LEEGSTANDBELASTING

Artikel 9. Belastbaar feit.

De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang het gebouw of de 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 10. Belastingplichtige

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

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

§2. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending



in kennis stellen van de opname van het gebouw en/of de woning op de inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

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

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

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

BEREKENING VAN DE HEFFING

Artikel 11. Tarief van de belasting

De belasting die voor het eerst verschuldigd is bedraagt:

- voor een leegstaand gebouw;
 - € 1250
- voor een leegstaande woning:
 - € 1250 voor een eengezinswoning;
 - € 250 voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
 - € 600 voor elke andere woning dan deze, vermeld onder 1. en 2.

Voormelde bedragen zijn gekoppeld aan de ABEX-index.

De belasting wordt vermeerderd met dezelfde bedragen per bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw en/of woning op de inventaris staat. De belasting mag nooit meer bedragen dan 4x het oorspronkelijke bedrag.

Wanneer een pand overgedragen wordt, worden de jaren dat een pand op de inventaris staat in rekening gebracht bij de nieuwe verkrijger.

Artikel 12: Vrijstellingen

§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 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 gedurende twee jaar volgend op de datum van opname. Deze vrijstelling kan niet worden verlengd;
3. de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf van ten minste 1 jaar werd opgenomen in een psychiatrische instelling.
Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. Het attest bevestigt een verblijfsduur van ten minste 1 jaar. De vrijstelling geldt gedurende twee jaar vanaf de opname in de psychiatrische instelling. Deze vrijstelling kan niet worden verlengd;
4. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolgd een 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 een periode van twee jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht.

In geval van hoofdelijke aansprakelijkheid zullen de andere zakelijke gerechtigden ook vrijgesteld worden van heffing gedurende dezelfde periode.

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

§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 omgevingsvergunning 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 drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
4. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
5. gerenoveerd wordt blijktens:
 - een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning en/of melding voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de vergunning en/of melding;
 - een renovatienota voor niet vergunningsplichtige en/of meldingplichtige handelingen. De vrijstelling geldt voor een termijn van drie jaar. In de renovatie moeten zijn opgenomen de getekende bestekken en/of facturen voor minstens €5.000,00. Deze bestekken en facturen mogen niet ouder zijn dan 1 jaar en de werken moeten van dien aard zijn dat de woning of het gebouw, na uitvoering ervan, weer bewoonbaar is;
6. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken in de zin van artikel 18 § 2 van de Vlaamse Wooncode;
7. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

INKOPIERING EN REGELING VAN GESCHILLEN

Artikel 13: Administratieve geldboete

Een administratieve geldboete van 250 euro wordt opgelegd in geval van:

- de weigerig om mee te werken aan een fiscale controle
- de weigering om boeken of bescheiden voor te leggen.

Deze boete kan ook worden opgelegd aan derde, niet-belastingplichtige.

De administratieve geldboete wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat wordt

vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

De administratieve geldboete moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet of na het ter beschikking stellen van het aanslagbiljet op het elektronische platform.

**Artikel 14.** Invordering.

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen aan de hand van het leegstandsregister

Artikel 15. Betaling

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

Artikel 16. Bezwaar

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

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

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

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen kan beroep worden ingediend bij de Rechtbank van Eerste Aanleg.

SLOTVERMELDING**Artikel 17:** Slotvermelding

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van decreet va 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen) hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 (aanslag) t.e.m. 9 bis (rechtsmiddelen, invordering van de belasting, rechten en voorrechten van de schatkist, strafbepalingen) van het Wetboek va de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing, voor zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 18: Deze beslissing wordt gecommuniceerd:

Aan:	Hoe:
de burger	website
de financiële dienst	afschrift besluit
de toezichthoudende overheid	via loket lokaal bestuur.



NAMENS DE GEMEENTERAAD

De algemeen directeur
(get.) Hilde Devisch

De voorzitter
(get.) Marc Beling

Voor eensluidend afschrift:
24 maart 2020

De algemeen directeur

De voorzitter

Hilde Devisch

Marc Beling