

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD.

Vergadering van 20 december 2021.

Aanwezig: L. Jacobs, burgemeester-voorzitter; S. Lathouwers, J. Van den Bergh, J. Oerlemans, S. Hoppenbrouwers, M. De Bock, schepenen; K. Vanhees, H. De Schepper, M. Aerts, L. Peeters, D. Van Aert, I. Verhaert, J. Duerloo, S. Van Looveren, C. De Roeve, H. Beyers, D. Beyers, G. Delcroix, L. Van den Keybus, A. Van der Poel, I. Bosmans, S. Devos, S. Van Heybeeck, L. Van Looveren, raadsleden ;
V. Gabriels, algemeen directeur.

Verontschuldigd: C. De Rydt, raadslid.

Onderwerp: Punt 13 a: Goedkeuring van het aangepaste reglement op de registratie en de belasting van leegstaande gebouwen en woningen.

De gemeenteraad, vergaderd in openbare zitting

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

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 het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en latere wijzigingen, hierna "DGPB" genoemd;

Gelet op de regelgeving in het Vlaamse Woondecreet van 8 juli 1997 betreffende kamerverhuur;

Gelet op de artikelen 2.9. tot en met 2.14. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode welke 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 optimaal benut wordt;

Overwegende dat op basis van het DGPB gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

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

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende dat de vrijstellingen van registratie en belasting die in dit reglement zijn opgenomen het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019 waarbij het reglement op de registratie en de belasting van leegstaande gebouwen en woningen werd goedgekeurd voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025;

Gelet op de briefwisseling van 15 en 16 oktober 2020 vanwege het Agentschap Binnenlands Bestuur – afdeling fiscaliteit over het nazicht van enkele belastings- en retributiereglementen; dat het huidige reglement werd aangepast aan de opmerkingen vanwege de toezichhoudende overheid;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

BESLUIT: met 23 ja-stemmen van Inga Verhaert, Sigrid Van Heybeeck, Anita Van der Poel, Gilles Delcroix, Jef Duerloo, Stephanie Devos, Koen Vanhees, Hans De Schepper, Monique Aerts, Lies Van den Keybus, Cindy De Roeve, Hanne Beyers, Dieter Beyers, Stefanie Van Looveren, Lea Van Looveren, Wies Peeters, Didier Van Aert, Sandra Hoppenbrouwers, Silke Lathouwers, Jef Van den Bergh, Maarten De Bock, Jan Oerlemans en Lukas Jacobs.
Met 1 onthouding van Inneke Bosmans.

Artikel 1.-

De gemeenteraad verleent zijn goedkeuring aan het reglement op de registratie en de belasting van leegstaande gebouwen en woningen. Het reglement gaat hierbij integraal als bijlage.

“HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. Deze 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° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - een aangetekende brief;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - een aangetekende elektronische zending.

- 3° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- 4° 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 artikel 1.2., 5°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 5° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 6° Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- 7° Leegstaand gebouw/woning:

§1. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met:

- hetzij de voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde stedenbouwkundige vergunning(en) in de zin van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- hetzij een melding in de zin van artikel 4.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- hetzij een milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
- 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 sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

- 1° hetzij de woonfunctie;
- 2° hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

§3. In afwijking van §1 en §2, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §1, eerste lid, respectievelijk §2.

§4. 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 al daar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

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

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

§6. De door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen 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.

- 8° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;
- 9° Opnamedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 6 van dit reglement in het gemeentelijk leegstandsregister is opgenomen;
- 10° 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.
- 11° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:
- een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
 - een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd. Na een periode van maximaal 2 jaar moet de woning opnieuw bewoond worden.
 - een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
 - een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

12° 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;

13° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande zoals vermeld in artikel 1.2., 23°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

14° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Vaststelling en registratie van leegstand

§1. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte die een beschrijvend verslag met vermelding van de indicaties die de leegstand staven bevat, een fotoverslag met één of meerdere foto's en het besluit tot opname in het leegstandregister.

§2. De leegstand wordt vastgesteld op basis van één of meerdere objectieve indicaties:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- het ontbreken van een aangifte als 2^{de} verblijf;
- de woning is niet bemeubeld of gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie;
- het langdurig te huur of te koop aanbieden van het gebouw of de woning;
- ernstig vervuild, verweerd of beschadigd buitenschrijnwerk/glas;
- overwegend/langdurig neergelaten rolluiken;
- de raamopeningen zijn dichtgemaakt of gesupprimeerd;
- het gebouw of woning is niet meer waterdicht door zware infiltraties doorheen het dak/gevel;
- het gebouw of de woning is niet meer winddicht ten gevolge van bijvoorbeeld glasbreuk of buitenschrijnwerk dat niet meer gesloten kan worden;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of verzegeling;
- een uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- langdurig niet of slecht onderhouden tuin/omgeving;
- onafgewerkte nieuwbouw waarop geen geldige stedenbouwkundige of omgevingsvergunning (meer) rust;
- 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;

Artikel 3. Het gemeentelijk leegstandsregister

§1. In navolging van art 2.2.6 van het DGPD houdt de gemeente een leegstandsregister bij.

In het register worden minimaal 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 adres van alle zakelijk gerechtigden;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de leegstaande woning of gebouw zich situeert.

Artikel 4. Kennisgeving van voornemen tot opname in het leegstandsregister

Alle zakelijk gerechtigden zoals bekend bij de administratie worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het leegstandsregister.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° het beschrijvend- en fotoverslag;
- 3° informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 4° informatie over 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.

Artikel 5. Bezwaar tegen de voorgenomen opname in het leegstandsregister

§1. Tegen het voornemen om een woning of gebouw op te nemen in het gemeentelijk leegstandsregister kan een zakelijk gerechtigde bij de bezwaarinstantie bezwaar aantekenen.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
 - c) de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
 - d) de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte gebeurt.
- 4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 4.

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

Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde(n), 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. De bezwaarinstantie bezorgt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.

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

§4. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7.

§5. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van leegstaande woningen en gebouwen belaste personeelsleden. Het bezwaar wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

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

Artikel 6. Opname in het leegstandsregister

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning op in het leegstandsregister op datum van de vaststelling van de leegstand vermeld in de administratieve akte.

Artikel 7. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in artikel 1, 7°, §1 van dit reglement. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 7°, §2 aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) 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;
 - c) de bewijsstukken overeenkomstig §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.

§3. Als het verzoek tot schrapping 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.

§4. De administratie bezorgt de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§5. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van leegstaande woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van 90 dagen die ingaat de dag na de betekening van het verzoek.

§7. Als de kennisgeving vermeld in §6 niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§8. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 8. Beroep tegen weigering tot schrapping uit het leegstandsregister

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het leegstandsregister kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

- 4° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 5° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 6° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
 - c) de weigeringsbeslissing;
- 7° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

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

§3. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§4. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§5. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van beroepschrift.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§6. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§7. Tegen de beslissing genomen door de bevoegde overheid of bij gebrek aan een beslissing binnen de termijnen kan een bezwaar worden ingesteld bij de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen.

HOOFDSTUK 3. BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 9. Heffingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is 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, zijnde op elke nieuwe verjaring van de inventarisatie.

Artikel 10. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde voor het leegstaande gebouw of de leegstaande woning twaalf maanden na de inventarisatie en op de verjaring van de opnamedatum.

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 van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar of overdrager stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke akte in kennis van de overdracht. Tevens moet hij per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

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

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van art. 10 § 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd. De toepassing van deze belasting is maar mogelijk in zoverre de ontstentenis van de kennisgeving ertoe leidt dat de gemeente op het moment van verschuldigd worden van de belasting niet in kennis is van het feit dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

Artikel 11. Tarief van de belasting

De belasting bedraagt:

- € 1.000 voor een leegstaand woning;

- € 1.000 voor een leegstaande gebouw;
- € 500 voor een leegstaande kamer.

Als het gebouw of de woning een tweede termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- € 2.000 voor een woning;
- € 2.000 voor een gebouw;
- € 1.000 voor een kamer.

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

- € 3.000 voor een woning;
- € 3.000 voor een gebouw;
- € 1.500 voor een kamer.

Artikel 12. Vrijstellingen

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

§2. De aanvraag van een vrijstelling dient schriftelijk te gebeuren via aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs en dit voor de opname in het belastingkohier. De vrijstelling 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 hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§3. Tijdens de periode van vrijstelling blijft de woning of het gebouw wel geïntariseerd. 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 alsnog betaald te worden. Na de periode van vrijstelling start de heffing met het bedrag zoals bepaald voor heffing na een eerste periode van 12 maanden. Doch, de termijnen zoals bepaald in artikel 4, §3 en 6 van het Invorderingsdecreet van 30 mei 2008 moeten nageleefd worden.

§4. Van de heffing op leegstand zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige die eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. De vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf de eerste belasting conform dit belastingreglement, ongeacht of om een andere reden een vrijstelling verleend wordt;
- 2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of andere zorginstelling. De vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf de eerste belasting conform dit belastingreglement, ongeacht of om een andere reden een vrijstelling verleend wordt;
- 3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing.

4° 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 het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

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

- 1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- 3° krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
- 4° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 5° 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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;
- 6° gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als:
 - a. het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn en een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden kan voorgelegd worden. Met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar en slechts eenmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend.
 - b. het niet gaat om vergunningsplichtige handelingen en er een renovatienota wordt voorgelegd. Met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar en slechts eenmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend.
- 7° Voor de leegstand van een woning of een gebouw die aanhoudt omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Artikel 13. Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd door de financieel directeur door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 14. Betalingstermijn

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

Artikel 15. Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen de belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt binnen de 15 kalenderdagen na indiening een ontvangstmelding afgegeven.

Artikel 16. Wetgeving

De vestiging en invordering van de belasting, evenals de geschillen, worden geregeld overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en zijn latere wijzigingen.

Artikel 17. Bestuurlijk toezicht

Een kopie van deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid bezorgd.

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL:

Bij bevel:

De algemeen directeur

De voorzitter