

Gemeenteraad
18 december 2017

Wonen, leven en ondernemen – reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen en belasting op de leegstand van woningen en gebouwen
Aanslagjaren 2018 en 2019

aanwezig Odette VAN HAMME, voorzitter van de gemeenteraad;
Koen LOETE, burgemeester;
Freddy DEPUYDT, Christophe DE WAELE, Dirk VAN DE VELDE, Ann VAN DEN DRIESSCHE, Rita DE CONINCK, Bob D'HAESELEER, schepenen;
Danny SMESSAERT, schepen/voorzitter OCMW zonder stemrecht;
Janvier-BUYASSE, Marc WINDEY, Luc VANDEVELDE, Lutgarde DE JAEGER, Caroline D'AUBIOL, Filip LECOMPTE, Wilfried VAN KERREBROECK, Michel DE SUTTER, Gertjan BLOMME, Tineke VERSTRAETE, Rudi DESMET, Paul VERSTRAETE, Filip SMET, Rita GYSELS, Ann EGGERMONT, Hilde LAMPAERT, Peter DE GRAEVE, Sofie VERMEULEN en Janick SMESSAERT, gemeenteraadsleden;
Meike VAN GREMBERGEN, stadssecretaris

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 42 van het gemeentedecreet ;

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005 meer bepaald de artikelen 94 (houdende de bevoegdheid van de financieel beheerder inzake debiteurenbeheer) en de artikelen 248 tot en met 264 (houdende het administratief toezicht);

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;

Gelet op het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen (B.S. 13 december 2016);

Gelet op de omzendbrief BB/20011/01 van 10 juni 2011 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen inzake gemeentefiscaliteit;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 19 december 2016 houdende leegstandsheffing op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaar 2017;

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

Overwegende dat naast het fiscale doel van de belasting, het doel tevens is dat er zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor huisvesting gebruikt wordt;

Overwegende dat leegstaande woningen en gebouwen een negatieve invloed hebben op de leefomgeving en de uitstraling ervan en onder meer aanleiding geven tot verminderde sociale controle in de omgeving ervan, waardoor stad Eeklo passende maatregelen moet nemen om een veilige leefomgeving te behouden;

Overwegende dat de Vlaamse wooncode steden en gemeenten aanstelt als regisseur van het lokale woonbeleid;

Overwegende dat langdurige leegstand een voorbode is van verloedering met een negatieve impact op de leefbaarheid van stad Eeklo. De langdurige leegstand doet bovendien de schaarste op de vastgoedmarkt toenemen waardoor de huur- en verkoopprijzen hoog blijven of nog opgedreven worden;

Overwegende dat een heffing op leegstaande woningen en gebouwen kan helpen sturen om de leegstand van woningen en gebouwen te beperken en deze woningen en gebouwen terug ter beschikking te stellen voor bewoning of enig ander gebruik conform de functie;

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

Overwegende dat de vrijstellingen en opschorting van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, aansluiten bij de noden en het beleid van stad Eeklo;

Overwegende dat nieuwe zakelijk gerechtigden of zakelijk gerechtigden van woningen en gebouwen die moeten worden gerenoveerd, de mogelijkheid krijgen de leegstand tijdig op te heffen;

Overwegende dat tijdelijke leegstand door specifieke sociale en medische omstandigheden aanleiding geeft tot een tijdelijke vrijstelling.

BESLISSING:

Artikel 1

Het reglement betreffende de registratie van leegstaande woningen en gebouwen wordt goedgekeurd zoals het als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Artikel 2

Het reglement betreffende de belasting op leegstaande woningen en gebouwen wordt goedgekeurd zoals het als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Artikel 3

Dit reglement treedt in werking met ingang van 1 januari 2018 en is geldig tot en met 31 december 2019, met name voor de aanslagjaren 2018 en 2019

Artikel 4

Dit reglement vervangt het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2016 houdende de leegstandsheffing op woningen en gebouwen in de mate dat dit reglement betrekking heeft op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2019, zijnde de aanslagjaren 2018 en 2019.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen
stadssecretaris

Odette Van Hamme
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de stadssecretaris
(art. 126 nieuwe gemeentewet)



REGLEMENT REGISTRATIE VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN aanslagjaren 2018 en 2019

Artikel 1 - begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.
3. Bezwaarinstantie: het college van Burgemeester en Schepenen.
4. Decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
5. 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.
6. Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of van het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
7. 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;
8. 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 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 afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
9. Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
10. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.



11. 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.

12. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.

13. Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag,...

14. Tweede verblijf: een woning die overeenkomstig het belastingreglement op tweede verblijven kwalificeert als een tweede verblijf.

15. 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.

16. Vlaamse wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.

17. Woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

18. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

Artikel 2 – leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 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 de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte,
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

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 en gemotiveerde 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. Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin minstens twee van de onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";



- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- het ontbreken van meubels;
- het voorkomen een uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- het voorkomen van een storende omgevingsaanleg: langdurige niet of slecht onderhouden omgeving / tuin;
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- het voorkomen van dichtgemaakte of geblindeerde raamopeningen;
- de winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd;
- de waterdichtheid van de woning is niet gewaarborgd;
- het betreft een onafgewerkte ruwbouw waarvan de stedenbouwkundige vergunning vervallen is of waarvan de werken stilliggen;
- het voorkomen van ernstige inpandige vernielingen;
- het voorkomen van ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- 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;
- een getuigenverklaring van omwonende(n), postbode, wijkagent,...;

Artikel 4 - kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 3° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen;
- 4° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

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 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 zakelijk gerechtigde bij de bezwaarinstantie bezwaar indienen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het bezwaar wordt per beveiligde zending betekend.

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

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning 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 bezwaarschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.



Als het bezwaarschrift 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 bezwaarschrift ingediend worden, waarbij het eerdere bezwaarschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

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

§4. Het bezwaarschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het bezwaarschrift is niet binnen de termijn ingediend;
- het bezwaarschrift is niet conform overeenkomstig de bepalingen §1;
- als het bezwaarschrift niet is ondertekend;
- bij niet beveiligde zending.

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

§6. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften 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 bezwaar wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar 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 bezwaarschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als de bezwaarinstantie het bezwaar gegrond acht, of nalaat binnen de termijn, vermeld in §7, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerdere gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het bezwaar 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 administratieve akte van de leegstand.

Artikel 6 - 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, punt 9.

De datum van schrapping 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.

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, punt 8, 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 gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres 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 § 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.



REGLEMENT BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN aanslagjaren 2018 en 2019

Artikel 1 - begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.
3. Beroepsinstantie: het college van Burgemeester en Schepenen.
4. Decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
5. 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.
6. Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of van het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
7. 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;
8. 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 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 afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
9. Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met: hetzij de woonfunctie; hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.
10. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.



11. 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.

12. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.

13. Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag,...

14. Tweede verblijf: een woning die is opgenomen op de gemeentelijke lijst van tweede verblijven.

15. 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.

16. Vlaamse wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.

17. Woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

18. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

Artikel 2 – heffingstermijn en belastbare grondslag

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2018 en 2019 een gemeentebelasting gevestigd op de 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 leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 3 – belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde 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, erfpacht of vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- € 750 per woongelegenheden (kamer / studio of appartement)
- € 1500 voor een woning
- € 1500 voor een gebouw

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per registratiejaar.



§2. Indien de woning of het gebouw meerdere jaren in het register staat opgenomen, dan geldt volgende formule:

voor het tweede jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 25%
voor het derde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 50%
voor het vierde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 75%
vanaf het vijfde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 100%

	basisbelasting eerste jaar	tweede jaar + 25%	derde jaar + 50%	vierde jaar + 75%	vijfde en volgende jaren + 100%
woning	€ 1.500,00	€ 1.875,00	€ 2.250,00	€ 2.625,00	€ 3.000,00
gebouw	€ 1.500,00	€ 1.875,00	€ 2.250,00	€ 2.625,00	€ 3.000,00
woongelegenheden	€ 750,00	€ 937,50	€ 1.125,00	€ 1.312,50	€ 1.500,00

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning of gebouw op het register staat wordt niet herberekend bij overdracht van het zakelijk recht van de betreffende woning.

Artikel 5 – vrijstellingen

§1. De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 3, wordt vrijgesteld van belasting in volgende gevallen:

1. Indien hij op de verjaardag van de registratie in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de betrokkene is opgenomen. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van opname in de voorziening, de instelling of het ziekenhuis. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden voor de woning die laatst door de belastingplichtige bewoond werd tot de opname in de voorziening, de instelling of het ziekenhuis.
2. Indien de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt slechts voor een periode van maximum twee jaar volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing.
3. Indien hij minder dan een jaar een zakelijk recht op de woning of het gebouw heeft op de verjaardag van de registratie. De datum van de authentieke akte is hierbij bepalend. De vrijstelling geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- o aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
 - o indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel;
 - o aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.
4. die een opschorting van de verkrottingsheffing op woningen en gebouwen heeft verkregen overeenkomstig de artikelen 2.5.7.0.2 en 2.5.7.0.3 van het Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, met dien verstande dat de vrijstelling slechts geldt voor maximum de periode van de toegekende schorsing.

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

1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.



2. Geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. Die krachtens het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling.
4. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van de vernieling of beschadiging.
5. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van verzegeling of gebruiks- of verbouwingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van de opheffing van verzegeling, gebruiks- of verbouwingsverbod.
6. Leegstaat omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend.

§3. De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 3, ontvangt een opschorting van inning van belasting in volgende gevallen:

Indien de woning gerenoveerd wordt. De renovatiewerken moeten aangetoond worden aan de hand van ofwel een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning ofwel een door de administratie goedgekeurde renovatienota.

Een renovatienota moet minstens volgende elementen bevatten:

- a. een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- b. een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken die uitgevoerd worden;
- c. een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van de werken die uitgevoerd worden en werden;
- d. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

De renovatienota wordt schriftelijk ingediend bij de administratie. De aanvrager ontvangt binnen de maand na ontvangst van de renovatienota door de administratie een schriftelijk antwoord met de goedkeuring van de renovatienota of, indien de renovatienota wordt afgekeurd, de reden van afkeuring.

Deze opschorting van inning van belasting wordt verleend voor maximum drie jaar na het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en voor maximum drie jaar na de goedkeuring van de renovatienota door de administratie. Er moet weliswaar steeds aangetoond worden dat ook uitvoering is of wordt gegeven aan de vergunning of de renovatienota.

Indien de stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning of renovatienota komt te vervallen zonder dat deze werd uitgevoerd of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd, komt ook de opschorting van inning van belasting te vervallen. Concreet wil dit zeggen dat de belasting van de ten onrechte opgeschorte aanslagjaren alsnog zal geïnd worden.

Procedure opschorting van de inning van de belasting:

- de aanslag wordt ingekohierd;
- het aanslagbiljet wordt niet verzonden aan de belastingplichtige die kan genieten van een voorlopig tijdelijke opschorting van de inning;
- de belastingplichtige wordt in kennis gesteld van de opschorting van de inning van de ingekohierde belasting;
- kennisgeving aan de belastingplichtige indien de werken niet tijdig of niet volledig werden uitgevoerd;
- inning van de reeds ingekohierde heffing en verzending van het aanslagbiljet.

§4. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling of van de opschorting van de inning van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige samengaan bewijsstukken in te dienen bij de registerbeheerder. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige. Vanaf het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar definitief verschuldigd is, kan geen vrijstelling of opschorting meer aangevraagd en verkregen worden voor datzelfde aanslagjaar.



§5. De vrijstellingen onder §1 zijn persoonsgebonden en moeten door elke zakelijk gerechtigde afzonderlijk aangevraagd worden. De vrijstellingen onder §2 en §3 zijn pand gebonden en zijn onmiddellijk geldig voor alle zakelijk gerechtigden op de woning of het gebouw.

§6. De vrijstelling of opschorting van heffing heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in de inventaris. De anciënniteit van opname in de inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in de inventaris.

Artikel 6 - inkohiering

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

Artikel 7 - betalingstermijn

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

Artikel 8 - bezwaar

§1 De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2 Het bezwaarschrift moet schriftelijk, per beveiligde zending worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening 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 15 dagen na de indiening ervan.

Artikel 9 - toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 met latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4 en 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 10 - kennisgeving toezicht

Dit besluit wordt bekendgemaakt zoals voorzien in artikel 186 van het gemeentedecreet en wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.



