
2020_GR_00153 Aanpassing reglement leegstand woningen en gebouwen. Keuring**Samenstelling**Aanwezig

de heer Koen Winters, Voorzitter; de heer Steven Matheï, Burgemeester; mevrouw Sigrid Cornelissen, Schepen; mevrouw Liesbeth Diliën, Schepen; de heer Raf Nelis, Schepen; de heer Dirk Colaers, Schepen; mevrouw Lutgarde Ceyskens, Schepen; mevrouw Kathleen Soors, Raadslid; de heer Bram Geerits, Raadslid; mevrouw Liliane Hinoul, Raadslid; de heer Wouter Van Elsacker, Raadslid; de heer Eddy Schrooten, Raadslid; de heer Davy Put, Raadslid; mevrouw Hilde Van Limpt, Raadslid; de heer Steven Broekx, Raadslid; de heer Nico Lenaerts, Raadslid; mevrouw Tine Braeken, Raadslid; mevrouw Ellen Reumers, Raadslid; de heer Dominique Vanderhoydonck, Raadslid; de heer Peter Smeets, Raadslid; de heer Wesley Kolen, Raadslid; mevrouw Els Vossen, Raadslid; de heer Jo Sclep, Algemeen directeur

Verontschuldigd

mevrouw Ria Plasschaert, Raadslid; mevrouw Mia Soors, Raadslid; de heer Toon Van Geyseghem, Raadslid

BeschrijvingAanleiding en context

Gelet op volgende feiten:

- Het huidige leegstandsreglement werd goedgekeurd op 18 december 2019 door de Gemeenteraad en geldt voor de periode 1 januari 2020 tot 31 december 2025.
- Leegstand wordt opgespoord, geregistreerd en aangepakt omdat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen –en gebouwenbestand ook optimaal benut worden. In tijden van hoge grond –en woningprijzen en een grote schaarste aan betaalbare kwaliteitsvolle huurwoningen is het moeilijk te verantwoorden dat woningen leeg blijven staan. Bovendien moet de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeenten voorkomen worden om verkrotting en verwaarlozing tegen te gaan. Leegstaande woningen verhogen bovendien het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan
- Leegstand wordt jaarlijks opgespoord door een vermoedenslijst aan te leggen op basis van gegevens van het bevolkingsregister (lijst van alle woningen die langer dan 12 maanden leegstaat, wordt uitgezuiverd en er worden plaatsbezoeken gedaan). Deze vermoedenslijst wordt aangevuld door een rondgang door de gemeente voor de opsporing van leegstaande handel. Deze wordt ook aangevuld door meldingen van andere diensten binnen de gemeente en de wijkpolitie. Er kunnen in de toekomst nog bijkomende methoden worden toegepast (bv. data over laag verbruik nutsvoorzieningen, panden waarbij een vermindering van het kadastraal inkomen of de onroerende voorheffing wordt aangevraagd,...).
- Er staan momenteel 78 panden in het leegstandsregister.
- Het reglement dient opgeheven te worden en vervangen door een aangepaste versie, met ingang van 1 januari 2021. Het Agentschap Binnenlands Bestuur (ABB) gaf pas in augustus 2020 feedback aan de stad Peer over de belastingsreglementen van december 2019. In artikel 10 is er een vrijstelling voorzien bij overdracht van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt echter niet als het gaat om bloed -

en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament. Het ABB vraagt om deze uitzondering te schrappen. Het Hof van Beroep van Gent oordeelde in een arrest van 28 juni 2018 immers dat deze uitzondering niet redelijk verantwoord is. De motivering dat men misbruik van de vrijstellingsregeling wilt tegengaan, volstaat niet volgens het Hof. Gelet op de relatief grote omvang van de registratierechten en notariskosten (in verhouding tot de belasting die in geding kan zijn), valt het volgens het Hof niet in te zien dat een verkoop aan bloed- en aanverwanten een vorm van collusie is die, mogelijk gemaakt door de onderlinge band van bloed- of aanverwantschap, tot doel zou hebben aan de belasting te ontsnappen.

- Er werd ook opgemerkt door het ABB dat artikel 14 van het reglement niet meer actueel is sinds de invoering van het invorderingswetboek en de aanpassingen van het decreet van 30 mei 2008, vanaf 1 januari 2020.
- Omdat deze wijzigingen doorgevoerd dienen te worden, werd ook gekeken of er nog andere kleine aanpassingen nodig waren. De aangepaste versie werd opnieuw nagekeken door het ABB.

Argumentatie

Gelet op volgende overwegingen:

- **Aanpassingen:**
 - Artikel 1. begripsomschrijvingen. Er werd een definitie toegevoegd voor belastingjaar. De verwijzing in de definitie van een woning werd aangepast omdat we vanaf 1 januari 2021 niet meer spreken van de Vlaamse Wooncode maar van de Vlaamse Codex Wonen.
 - Artikel 6. schrapping uit het leegstandsregister. Er werd een nieuwe paragraaf toegevoegd: "*§3. Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als het pand gesloopt is en alle puin opgeruimd is. De datum van schrapping is de datum van aanvraag tot schrapping of de datum dat de gemeente zelf vaststelt dat het pand werd gesloopt en het puin werd opgeruimd.*" Het komt in de praktijk regelmatig voor dat de leegstand beëindigd wordt door sloping maar in artikel 6 stond niet letterlijk geformuleerd dat dit een reden is voor schrapping.
 - Artikel 7. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen. Er werd in §1 de volgende zin toegevoegd: "*Het belastingreglement, goedgekeurd op 18 december 2019, wordt opgeheven en vervangen door dit reglement met ingang van 1 januari 2021.*"
 - Artikel 10. Vrijstellingen. De vrijstellingen werden herschreven, maar blijven inhoudelijk hetzelfde. De duur van de vrijstelling wordt nu uitgedrukt in belastingjaren om het duidelijker te maken voor eigenaars.
 - Artikel 10. Vrijstellingen. De uitzonderingen bij overdracht van het zakelijk recht werden geschrapt. Deze voor overdracht aan bloed- en aanverwanten, maar ook deze voor overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt en deze voor de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel, werden geschrapt.
 - Artikel 10. Vrijstellingen. Er werd een vrijstelling toegevoegd: "*gesloopt wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de omgevingsvergunning verkregen werd en het daaropvolgende belastingjaar.*" Deze zat vervat in de vrijstelling voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De vrijstelling werd echter geherformuleerd in de versie van 19 december 2019 naar "*grondig gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning*" waardoor het lijkt alsof het niet meer geldig is voor een sloopvergunning. Daarom wordt er voor gekozen om deze apart te formuleren.
 - Artikel 14. Omdat dit artikel niet meer actueel is sinds de invoering van het invorderingswetboek en de aanpassingen aan het decreet van 30 mei 2008, werd dit artikel aangepast naar: "*Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.*"

Beleidsinformatie

- Beleidsdoelstelling: Wonen in #Stad Peer (BD000004)
- Actieplan: Peer gaat voor kwaliteitsvol, duurzaam en energiezuinig wonen (AP000011)
- Actie: Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden (AC00004)
- Beleidsdoelstelling: #Stad Peer is een klantvriendelijke organisatie met een netwerk (BD000001)
- Actieplan: Peer is financieel gezond (AP000001)
- Actie AC000002: De Stad Peer neemt fiscale maatregelen om een duurzame en kwaliteitsvolle leefomgeving te stimuleren (AC000002).
- Belasting op leegstand van gebouwen en woningen.

Regelgeving

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 56 §3 betreffende de bevoegdheden van het College van Burgemeester en Schepenen, en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

Gemeenteraadsbesluit van 26 juni 2019 betreffende de bevoegdheidsverdeling tussen de Gemeenteraad en het College van Burgemeester en Schepenen, definiëring begrip 'dagelijks bestuur'.

Regelgeving (bijzonder)

Artikel 40 § 3 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, “De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad om politieverordeningen vast te stellen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.”

Artikel 41 14° van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 dat bepaalt dat het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan, inclusief verminderingen en vrijstellingen toekomt aan de gemeenteraad.

De Omzendbrief KB/ABB2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Artikel 170 §4 van de Grondwet.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

De Vlaamse Codex Wonen en het bijhorende uitvoeringsbesluit, in werking vanaf 1 januari 2021, die de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

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

Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, dat IGS-gemeenten oplegt om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken.

Het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2019 waarin deze besliste om de voortzetting van de IGS “Kwalitatief wonen in Bocholt en Peer” goed te keuren.

Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Besluit

Goedgekeurd bij stemming door de Gemeenteraad met:

- 22 stem(men) voor: Tine Braeken; Steven Broekx; Lutgarde Ceyssens; Dirk Colaers; Sigrid Cornelissen; Liesbeth Diliën; Bram Geerits; Liliane Hinoul; Wesley Kolen; Nico Lenaerts; Steven Matheï; Raf Nelis; Davy Put; Ellen Reumers; Eddy Schrooten; Peter Smeets; Kathleen Soors; Wouter Van Elsacker; Hilde Van Limpt; Dominique Vanderhoydonck; Els Vossen; Koen Winters

Artikel 1

De Gemeenteraad keurt het reglement leegstand woningen en gebouwen goed.

Bijlagen

1. 2021-2025 Leegstandsreglement Peer - wijziging 112020..pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Leegstandsreglement – 1 januari 2021 – 31 december 2025

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 en intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. De IGS "Kwalitatief wonen in Bocholt en Peer" fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid en ondersteunt de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° **beroepsinstantie**: het College van Burgemeester en Schepenen, of de administratieve eenheid die door het gemeentebestuur als beroepsinstantie wordt aangeduid;

3° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

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

5° **leegstaand gebouw**: 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 of melding 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.

6° **eengezinswoning**: een goed, vermeld in Boek 1, artikel 1.3.12° van de Vlaamse Codex Wonen (elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden).

7° **leegstaande woning**: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

Een woning die deel uitmaakt van een gebouw dat niet valt onder art. 2 van het decreet van 19 april 1995 is leegstaand wanneer de woning afsplitsbaar is én voldoet aan de voorwaarde van een leegstaande woning. Een woning is afsplitsbaar indien het een eigen toegang heeft vanop de openbare weg en deze toegang een eigen huisnummer heeft.

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

9° **tweede verblijf**: Elke private woning of gebouw die of dat voldoet aan de begripsomschrijving en voorwaarden voor tweede verblijf in het gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven;

10° **vakantiewoning**: elke private woning die erkend is volgens artikel 2, 12° van het decreet van 10 juli 2008 betreffende de toeristische logies en latere wijzigingen;

11° **leegstandsregister**: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

12° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen door een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen;

13° **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;

14° **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.

15° **zorgwonen**: woonvorm waarbij een zorgbehoevende persoon inwoont bij aanverwanten of derden ter ondersteuning van de zorgbehoefte. Deze woonvorm voldoet aan de definitie terzake uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art 4.1.1., 18°). Indien ze niet voldoet, dient de aanvrager van een vrijstelling de zorgband en zorgbehoefte afdoende te staven aan de hand van bewijsstukken (bv. aanvraag aanpassingspremie, zorgfondsnummer, uitkering mindervaliden,...). Bij twijfel wordt een plaatsbezoek uitgevoerd.

16° **instrumenterende ambtenaar**: iedere persoon of instelling die ertoe gemachtigd is aktes van eigendomsoverdracht te verlijden.

17° **belastingjaar**: het jaar waarvoor het uitgereikte aanslagbiljet geldt. Dit komt overeen met een kalenderjaar en loopt van 1 januari tot 31 december van een jaar.

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 of opgenomen is in de lijst van tweede verblijven, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning of gebouw die/dat opgenomen is in het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en gebouwen kan opgenomen worden 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 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 door een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen en geldt als opnamedatum.

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

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- een dichtgeplakte of anderszins onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus of een (over)volle brievenbus (gedurende lange tijd);
- een bij de woning of het gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is (hoog gras, hinderlijke planten, ver uitgegroeide struiken, begroeiing die toegang of lichtinval verhindert,...);

- raamopeningen zijn dichtgemaakt (dichtgeplakt, overschilderd, dichtgetimmerd);
- ernstig vervuild glas –en of buitenschrijnwerk;
- de rolluiken zijn (langdurig) neergelaten (of gordijnen of klapluiken zijn nagenoeg permanent gesloten);
- het pand is onmogelijk of moeilijk te betreden, bijvoorbeeld door obstakels, dichte begroeiing of versperde of verzegelde toegang;
- het gebouw of de woning zijn niet winddicht ten gevolge van bijvoorbeeld belangrijke glasbreuk die niet hersteld wordt, het buitenschrijnwerk dat niet kan gesloten worden of gaten in daken of wanden;
- het gebouw of de woning zijn niet meer waterdicht bijvoorbeeld door zware infiltraties doorheen het dak of de gevel;
- de woning is niet bemeubeld of het gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie;
- voorkomen van ernstige inpandige vernielingen;
- onafgewerkte nieuwbouw;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliwoning;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf of het niet voldoen aan de voorwaarden van een tweede verblijf;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik of geen verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- het ontbreken van een aangifte als vakantiewoning (toeristische logies);
- indicaties dat de woning voor andere functies dan de woonfunctie gebruikt wordt of dat het gebouw niet volgens zijn functie gebruikt wordt;
- het niet-betalen van gemeentelijke belastingen, gelinkt aan de uitbating of bewoning;
- ontbreken van een actief vestigingsnummer of ondernemingsnummer op het betreffende adres in de kruispuntbank van ondernemingen;
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand;
- het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw waaruit blijkt dat er geen sprake kan zijn van een actieve handelsuitbating;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die aanduiden wanneer de consument er terecht kan;
- het ontbreken van een naam of een logo van een nog actieve zaak met een vestigingsnummer op het betrokken adres;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

Artikel 4 – 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 5 – beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroepsschrift 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 motivatie van het beroep;
- 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 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.

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

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

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

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

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

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

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

Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§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 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 art 1, 6°.

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.

§2. 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, 4°, 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.

§3. Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als het pand gesloopt is en alle puin opgeruimd is.

De datum van schrapping is de datum van aanvraag tot schrapping of de datum dat de gemeente zelf vaststelt dat het pand werd gesloopt en het puin werd opgeruimd.

§4. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie. 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 paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

De administratie 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 vraag tot schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd wordt voor een feitenonderzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

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

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

§5. Indien de gemeente zelf op de hoogte is van elementen die een schrapping uit het leegstandsregister verantwoordt, kan de administratie de schrapping zelf uitvoeren en brengt ze de zakelijk gerechtigde hiervan op de hoogte via een aangetekend schrijven.

Artikel 7 – belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1. Het belastingreglement, goedgekeurd op 18 december 2019, wordt opgeheven en vervangen door dit reglement met ingang van 1 januari 2021. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

De definities van een woning, gebouw, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

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

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

§3. Woningen en gebouwen die in het aanslagjaar 2016 reeds onderworpen waren aan de gemeentelijke leegstandsheffing, worden geacht in het aanslagjaar 2020 hun vierde verjaardag van opname te hebben onder dit leegstandsreglement.

Artikel 8 – Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

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

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

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

Artikel 9 – Tarief van de belasting

De belasting bedraagt voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning:

- 1200€ voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning

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

- 2400€ voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning

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

- 3600€ voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning

Alle verjaardagen volgend op de derde verjaardag van de opname in het leegstandsregister:

- 3600€ voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning

Artikel 10 – Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, §4 of §5, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; een bewijsstuk hieromtrent dient aangeleverd te worden. De vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid genomen werd, alsook voor het belastingjaar dat volgt op deze beslissing.

2° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigd is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin men het zakelijk recht heeft verkregen alsook voor het belastingjaar dat daar op volgt.

3° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft; het bewijs van het verblijf wordt jaarlijks geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft. De vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de belastingplichtige opgenomen werd in de zorginstelling. Deze vrijstelling kan tot twee keer verlengd worden.

4° de belastingplichtige die valt onder zorgwonen met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de verhuis gebeurde naar de woning die valt onder zorgwonen. Deze vrijstelling kan tot twee keer verlengd worden.

5° De belastingschuldige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt jaarlijks geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. De vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de belastingplichtige opgenomen werd in de zorginstelling. Deze vrijstelling kan tot twee keer verlengd worden.

§4. 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling wordt verleend voor het belastingjaar waarin de plotse ramp gebeurde, alsook voor de twee belastingjaren die daarop volgen.

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 voor het belastingjaar waarin de verzegeling of het betredingsverbod afliep en het belastingjaar dat er op volgt.

5° grondig gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling wordt verleend in het belastingjaar dat de omgevingsvergunning werd bekomen, alsook in de twee belastingjaren die er op volgen. Er kan twee keer een verlenging worden toegestaan na het indienen van een omstandig verslag met foto's van de reeds uitgevoerde werken waarbij een stappenplan wordt opgemaakt voor de nog uit te voeren werken met een tijds aanduiding. Indien nodig, zal er ook een plaatsbezoek gebeuren door de administratie. De administratie doet uitspraak over de al of niet goedkeuring van de verlenging. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken opgenomen in art. 10.6° is niet mogelijk.

6° gerenoveerd wordt en het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden. De zakelijk gerechtigde bewijst aan de hand van foto's, facturen, offertes en andere materiële en objectieve bewijzen dat de renovatie plaats vond in het betrokken belastingjaar. Er wordt ook een stappenplan opgemaakt voor de nog uit te voeren werken met tijds aanduiding. Indien nodig, zal er ook een plaatsbezoek gebeuren door de administratie. De vrijstelling geldt enkel voor het belastingjaar waarin de renovatie plaatsvond. De administratie doet uitspraak over de al of niet goedkeuring van de verlenging. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van werken met een omgevingsvergunning is niet mogelijk.

7° gesloopt wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de omgevingsvergunning verkregen werd en het daaropvolgende belastingjaar.

8° krachtens het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 beschermd is als monument, dorpsgezicht of landschap.

§5. Overmacht. Wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. De vrijstelling wordt toegekend voor het desbetreffende belastingjaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.

Artikel 11 – Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 12 – Betalingstermijn

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

Artikel 13 – Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaar moet ondertekend zijn en moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft en het kofiernummer (of gestructureerde mededeling);
- de motivatie van het bezwaar en de bijhorende bewijsstukken;
- indien men gehoord wenst te worden, vermeldt men dit uitdrukkelijk in het bezwaarschrift. 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 alsadvocaat-stagiair.

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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 14

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.

Artikel 15

Dit reglement wordt volgens de wettelijke bepalingen bekendgemaakt.

Jo Sclep
Algemeen directeur

Namens de Gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

Koen Winters
Voorzitter

Jo Sclep
Algemeen directeur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'S' followed by a long horizontal stroke.

Steven Matheï
Burgemeester

A handwritten signature in blue ink, featuring a large circular loop followed by a vertical line and a small horizontal stroke.