

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 14 december 2021

Aanwezig:	Bruno Peeters, Voorzitter gemeenteraad Kurt Ryon, Burgemeester Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Marleen Ral, Liesbeth Degrève, Schepenen Karel Servranckx, Clémence Maes, Jan Van hoof, Rudy Peeters, Gilbert Jaspers, Hannelore Velaerts, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborgh, Peggy Lepage, Ann Goovaerts, Alen Cilic, Yvette Van Daele, Griet Deroover, Arlette Verboomen, Christiana Willekens, Raadsleden Heidi Abeloos, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	
Afwezig:	Annie Berckmans, Raadslid

Gemeentelijk reglement inzake leegstaande woningen/gebouwen en leegstandsheffing

Aanleiding

Volgens de handleiding van Wonen-Vlaanderen wordt er geadviseerd een woning of een gebouw in het leegstandsregister op te nemen vanaf 2 indicaties in plaats van 1. Een woning of gebouw in het register opnemen op basis van slechts één indicatie is juridisch enigszins risicovol.

In het huidige reglement staat niet dat een woning of een gebouw geschrapt kan worden uit het leegstandsregister indien de woning of het gebouw gesloopt wordt en alle puin geruimd is.

Feiten, context en argumentatie

Het is wenselijk om een leegstandsregister bij te houden, zodat het beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt en verloedering wordt tegengehouden.

Leegstand van woningen en gebouwen opsporen, registreren en aanpakken is een gemeentelijke bevoegdheid. Gemeenten hebben een ruime vrijheid om te bepalen of en hoe ze leegstand bestrijden, maar er zijn enkele basisvoorwaarden die voor alle gemeenten van het Vlaams Gewest hetzelfde zijn.

Een gemeente beslist zelf of ze leegstaande woningen en gebouwen belast. Ze kan de leegstandsbelasting op elk moment invoeren of aanpassen met een belastingreglement.

In overleg met de intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Noord werd het gemeentelijk leegstandsreglement geëvalueerd.

Binnen de subsidiëring van het intergemeentelijke samenwerkingsproject Woonwinkel Noord, is het bijhouden van een leegstandsregister een verplichting (verplichte activiteit 1.7).

Dit nieuwe reglement geldt als een verderzetting van het huidige reglement. Er zal verder gewerkt worden op het huidige leegstandsregister. De eigenaars van de reeds opgenomen woningen en gebouwen zullen het nieuwe reglement toegestuurd krijgen. Vanaf dat moment zullen alle opgenomen leegstaande woningen onder het nieuwe reglement vallen. Voor de bepaling van de heffing, zal er nog steeds gekeken worden naar datum van opname in het leegstandsregister.

Rekening houdende met de financiële toestand van de gemeente.

Het bijhouden van een leegstandsregister is eveneens een voorwaarde om vrijgesteld te zijn van de adviesverplichting in de procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Leegstand van woningen en gebouwen brengt voor de gemeente bijkomende kosten met zich mee, bv. extra politiecontroles omdat er een vermindering is van de 'sociale controle'. De gemeentelijke leegstandsbelasting wordt in eerste instantie dus verantwoord door een financiële behoefte. Aanvullend kan de gemeente in bijkomende middelen voor het gemeentelijk woonbeleid voorzien, waarbij de bijkomende middelen in verhouding staan tot de gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

Er worden differentiaties in de tarieven voorzien voor wat betreft een kamer, een gebouw, een woning en andere woonentiteiten. Gelet op het gelijkheidsbeginsel wordt er op een andere manier omgegaan met de verschillende woonvormen aangezien ze elk een verschillende impact kunnen hebben op de verloedering. Een woning heeft een veel grotere oppervlakte dan bijvoorbeeld een kamer en zal dan ook een grotere invloed uitoefenen op de verloedering in de omgeving en in het straatbeeld. Het tariefverschil wordt objectief gemeten op basis van de woonvorm en de impact hiervan op de verloedering in de omgeving.

De vrijstellingen van de leegstandsheffing worden ingevoerd met als doel het inspelen op onvoorziene situaties. Op deze manier krijgen eigenaars van een leegstaande woning of een leegstand gebouw de mogelijkheid om de onvoorziene situatie recht te zetten.

De financiële toestand van de gemeente.

Juridische overwegingen

Artikel 40 en 41, 14° van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

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.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid.

Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat de subsidieregeling voor IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025, die overeenstemt met de nieuwe gemeentelijke beleids- en beheerscyclus.

Boek 2, Deel 2, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over het leegstandsregister, voorheen onderdeel van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Het besluit van de gemeenteraad van 27/06/2019 waarbij de deelname aan de interlokale vereniging 'Woonwinkel Noord', goedkeuring subsidiedossier 2020-2025 en kennisname verwachte subsidies vanuit de Vlaamse overheid en de provincie Vlaams-Brabant, werd goedgekeurd.

Adviezen en visum

Advies woonloket:

Meestal zal de vaststelling van leegstand gebaseerd zijn op meerdere indicaties. Voor een dossier dat ook standhoudt bij betwistingen is dat wellicht noodzakelijk. Zo is het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister een sterke indicatie dat een woning leegstaat, maar het is af te raden om dit als enige indicatie te gebruiken in een leegstandsdossier. Een eigenaar zou kunnen argumenteren dat hij de woning ook zonder inschrijving toch volgens de woonfunctie gebruikt (bijv. voor tijdelijk verblijf). Om zo'n bewering te kunnen weerleggen, heeft men meerdere indicaties nodig. Algemeen geldt dat men best alle vastgestelde indicaties opneemt in het leegstandsdossier. Een eigenaar moet dan ook op al die punten ingaan voor hij de leegstand kan ontkrachten. Voor veel van deze indicaties is het nodig de vaststellingen enkele keren te verifiëren en na te gaan of de toestand permanent is of evolueert. Alleen zo kan men een jaar ononderbroken leegstand aantonen.

Een pand in het register opnemen op basis van slechts één indicatie is juridisch enigszins risicovol, omdat de opname in het gedrang komt als die ene indicatie weerlegd wordt.

Plaats in beleidsplan en budget

Budgetcode 0020/73740000 van het overig beleid.

Besluit:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Het onderstaande reglement wordt goedgekeurd:

Artikel 0. Opheffing

Het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019 met betrekking tot het gemeentelijk reglement inzake leegstaande woningen/gebouwen en leegstandsheffing wordt opgeheven vanaf 1 januari 2022.

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van Boek 2, Deel 2, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over het leegstandsregister, voorheen onderdeel van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

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

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

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° appartement: een woning die deel uitmaakt van een groter gebouw;

8° studio: een woning bestaande uit één kamer met alle functies in eenzelfde ruimte;

9° leegstaand gebouw: 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. 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 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.

10° leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

11° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen

12° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen

13° 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.

HOOFDSTUK 1: LEEGSTANDSREGISTRATIE

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 administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van twee 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";
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, kruidgroei, ...;
- oneigenlijke gevelafwerkingen zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen; · verwaarloosd buitenschrijnwerk zoals verweerde ramen en deuren, afgebladderde verf, glasbreuk, ...;
- verwaarloosde gevels zoals ontbrekende stenen, uitvallend voegwerk, verweerde bepleistering, ...;
- verwaarloosd dak zoals het verzakken, losliggen of plaatselijk ontbreken van dakbedekking, het niet waterdicht zijn van de dakbedekking, het ontbreken van een regenafvoer, ...;
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn of gordijnen die permanent gesloten zijn
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- Andere ...

Artikel 4. Kennisgeving van de voorgenomen 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 over de mogelijke vrijstellingen van de leegstandsheffing;
- 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 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 beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per

beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend en gemotiveerd 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 beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. 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 wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §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 binnen de termijn van negentig dagen kennis te geven van zijn beslissing, dan wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het gemeentelijk 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 zoals omschreven in art 1, 10°: de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§1 bis. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de woning gesloopt is en het puin volledig geruimd is.

§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, 11°, 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 bis. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als het gebouw gesloopt is en het puin volledig geruimd is.

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

- de identiteit en het adres 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;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd. §4. De datum van schrapping is de datum van aanvraag tot schrapping.

§5. 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 administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

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

HOOFDSTUK 2: DE BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 7. Heffingsperiode en belastbaar feit

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2 De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 8. Belastingplichtige

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

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere zakelijke gerechtigden , 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 stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Artikel 9. Tarief van de belasting

De belasting bedraagt:

- € 1.250 voor een leegstaand gebouw;
- € 1.250 voor een leegstaande woning;
- € 250 voor een leegstaande kamer;
- € 500 voor elke andere woonentiteit (appartementen, studio's, ...);

Bij een leegstaand gebouw bestaande uit meerdere woongelegenheden wordt het bedrag van het leegstaand gebouw verhoogd met het bedrag per woongelegenheden in dit leegstaand gebouw. De belasting wordt vermeerderd met € 250 per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat. Het aantal termijnen dat een gebouw of een woning in het leegstandsregister staat vervalt bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 10. Vrijstellingen

§1. De belastingplichtige kan vrijgesteld worden van betaling van de verschuldigde belasting in de gevallen zoals vermeld in §4 of §5. De aanvraag tot vrijstelling moet door de zakelijke gerechtigde vóór de verjaardag van de opnamedatum op de inventaris via beveiligde zending ingediend zijn bij

de gemeentelijke administratie, samen met de nodig bewijsstukken. De persoonsgebonden vrijstellingen vermeld onder §4 moeten door elke zakelijke gerechtigde afzonderlijk worden aangevraagd. Indien een aanvraag tot vrijstelling te laat wordt ingediend, zal de vrijstelling pas later beginnen te lopen en zal voor de eerstvolgende belasting (na de verjaardag van de opnamedatum op de inventaris) geen vrijstelling kunnen genoten worden.

§2. De administratie onderzoekt of er redenen zijn voor het toekennen van een vrijstelling van de leegstandsbelasting en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§3. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden door middel van het indienen van een bezwaarschrift tegen de gevestigde aanslag overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

§4. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar volgend op de datum van de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister;
2. de belastingplichtige die, sinds minder dan twee jaar, nieuwe houder is van het zakelijk recht van het gebouw of de woning. De vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar volgend op de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht;
3. de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Het verblijf of de opname worden geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie. De vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar volgend op de datum van de opname van het gebouw of de woning in de leegstandsinventaris.

§5. Een vrijstelling van de leegstandsbelasting wordt verleend als het gebouw of de woning: 1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. De vrijstelling geldt voor een periode van 5 jaar vanaf de definitieve goedkeuring van het onteigeningsplan;

2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. De vrijstelling geldt voor een periode van 5 jaar vanaf de definitieve goedkeuring van het onteigeningsplan;

3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming, ...). De vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar volgend op de datum van vernieling of beschadiging;

4. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. De vrijstelling geldt voor een periode volgend op de datum van verzegeling of betredingsverbod tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;

5. krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgestelde ontwerp van lijst tot beschermd monument;

6. beschikt over een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor renovatiewerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning;

7. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

8. 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. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar volgend op de datum van overmacht. Als de overmacht aanhoudt is een jaarlijkse verlenging mogelijk na evaluatie;

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 schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. De indiening van het bezwaarschrift moet 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. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 14. Algemene bepalingen

De vestiging en de invordering van de belasting, alsook de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Artikel 15.

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2022 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen. De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Namens de raad

Heidi Abeloos
Algemeen directeur

Bruno Peeters
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift



Heidi Abeloos
Algemeen directeur



Bruno Peeters
Voorzitter gemeenteraad