

GEMEENTERAAD BESLUIT**Zitting van 17 december 2019**

Financiën/Ontvangsten

Goedgekeurd

27	2019_GR_00308	Belastingreglement en reglement inventarisatie - Op leegstaande woningen of gebouwen - Goedkeuren
----	---------------	--

Samenstelling:**Aanwezig:**

de heer Guido Fissette, voorzitter; de heer Steven Vandeput, burgemeester; de heer Marc Schepers, schepen; mevrouw Lies Jans, schepen; de heer Habib El Ouakili, schepen; mevrouw Laurence Libert, schepen; de heer Rik Dehollogne, schepen; mevrouw Joske Dexters, schepen; de heer Frank Dewael, schepen; de heer Joost Venken, schepen; mevrouw Karolien Mondelaers, gemeenteraadslid; de heer Kevin Schouterden, gemeenteraadslid; mevrouw Derya Erdogan, gemeenteraadslid; de heer Peter Liefsoens, gemeenteraadslid; de heer Pieter Cuppens, gemeenteraadslid; de heer Bert Lambrechts, gemeenteraadslid; mevrouw Lut Creemers, gemeenteraadslid; de heer Gerald Corthouts, gemeenteraadslid; de heer Frank Troosters, gemeenteraadslid; de heer Kim De Witte, gemeenteraadslid; de heer Hans Similon, gemeenteraadslid; mevrouw Silvie Nickmans, gemeenteraadslid; de heer Stefan Hendrickx, gemeenteraadslid; mevrouw Dymfna Meynen, gemeenteraadslid; mevrouw Anne Caelen, gemeenteraadslid; de heer Tom Cox, gemeenteraadslid; de heer Raf Martens, gemeenteraadslid; mevrouw Nele Kelchtermans, gemeenteraadslid; de heer Bart Moors, gemeenteraadslid; mevrouw Karolien Stevens, gemeenteraadslid; de heer Koen Ooms, gemeenteraadslid; mevrouw Pinar Akbas, gemeenteraadslid; de heer Dietrich Vandereyken, gemeenteraadslid; de heer Carlo Gysens, gemeenteraadslid; mevrouw Maryam Jamshid, gemeenteraadslid; mevrouw Sophie Persoons, gemeenteraadslid; de heer Koen Deconinck, algemeen directeur

Afwezig:

de heer Michel Froidmont, gemeenteraadslid; mevrouw Brigitte Smets, gemeenteraadslid; de heer Ivo Belet, gemeenteraadslid; de heer Tom Vandeput, gemeenteraadslid; mevrouw Inge Hendrixx, gemeenteraadslid; de heer Joost Laureys, adjunct-algemeendirecteur; de heer Peter Vanaken, adjunct-algemeendirecteur

Stemming

Individuele stemming

- 33 stem(men) voor: Pinar Akbas; Anne Caelen; Gerald Corthouts; Tom Cox; Lut Creemers; Pieter Cuppens; Kim De Witte; Rik Dehollogne; Frank Dewael; Joske Dexters; Habib El Ouakili; Derya Erdogan; Guido Fissette; Carlo Gysens; Stefan Hendrickx; Maryam Jamshid; Lies Jans; Nele Kelchtermans; Bert Lambrechts; Laurence Libert; Peter Liefsoens; Raf Martens; Dymfna Meynen; Karolien Mondelaers; Bart Moors; Silvie Nickmans; Sophie Persoons; Marc Schepers; Kevin Schouterden; Hans Similon; Karolien Stevens; Steven Vandeput; Joost Venken
- 3 stem(men) tegen: Koen Ooms; Frank Troosters; Dietrich Vandereyken

Beschrijving**Aanleiding en context**

Het huidige belastingreglement loopt af op 31 december 2019. Het bestuur wenst de belasting te behouden.



**HASSELT
HEEFT
HET.**

Om een belasting te kunnen heffen dient er een belastingreglement goedgekeurd te worden.

Argumentatie

De financiële toestand van de gemeente.

Overwegende dat in het Grond- en Pandendecreet en de Vlaamse Wooncode de gemeente naar voren wordt geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat;

Overwegende dat op basis van het Grond- en Pandendecreet gemeenten en steden een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;

Overwegende dat de stad het langdurige leegstaan van gebouwen en woningen wenst te vermijden door het invoeren van een leegstandsheffing;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen een negatieve impact hebben op het straatbeeld en veiligheidsgevoel;

Overwegende dat in dat opzicht een effectieve bestrijding van leegstand noodzakelijk is;

Overwegende dat het dan ook wenselijk is dat het beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;

Overwegende dat leegstand één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en/of stadskern en omliggende straten vormt. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een stad doordat een desolate indruk wordt gecreëerd;

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

Overwegende dat de aantrekkingskracht voor dit verblijfsklimaat sterk bepaald wordt door het pakket aan voorzieningen inzake detailhandel en horeca, alsook de kwaliteit ervan;

Overwegende dat de leegstand bij woningen aldus ook sterk bepaald wordt door dit (kwalitatief) aanbod aan detailhandel, horeca en andere activiteiten uitgeoefend in de gebouwen;

Overwegende dat de leegstand bij gebouwen dienvolgens een sneeuwbaaleffect kan teweegbrengen, vooreerst bij de aantrekkelijkheid van de winkelgebieden, die een nog grotere toename van de leegstand kan teweegbrengen in die winkelgebieden, en dienvolgens bij de aantrekkelijkheid van de stad in het algemeen, die dan weer een toename creëert van de leegstand bij de woningen;

Overwegende dat leegstaande gebouwen hierdoor een grotere negatieve impact hebben op de aantrekkelijkheid van de stad dan leegstaande woningen;

Overwegende dat de stad om voor voornoemde redenen opteert om een hoger tarief in te voeren voor leegstaande gebouwen dan voor leegstaande woningen;

Overwegende dat de negatieve impact van leegstand het grootst is in het kernwinkelgebied en meer afneemt in de omliggende gebieden; Overwegende dat de stad daarom opteert voor een gedifferentieerd tarief afhankelijk van de winkelcluster waarin het gebouw gelegen is;

Overwegende dat de leegstandsheffing tot doel heeft dat er zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor huisvesting gebruikt wordt;

Overwegende de vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de stad.

Juridische grond

Artikel 41, 162 en 170§4 van de Grondwet;

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandendecreet, zoals gewijzigd;

Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende de nadere regels betreffende het leegstandregister en houdende wijzigingen van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

De omzendbrief ABB 2019/02 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit.

Regelgeving: Bevoegdheid

Artikel 40, §3 van het decreet lokaal bestuur

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.

Een afschrift van elk reglement waarin een strafbepaling of een administratieve sanctie wordt opgenomen, wordt dadelijk verzonden aan de griffie van de rechtbank van eerste aanleg en aan die van de politierechtbank.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op de leegstaande woningen of gebouwen goed voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025.

Bijlagen

1. leegstand_2020_2025_def.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

algemeen directeur
Koen Deconinck

voorzitter
Guido Fissette

Artikel 1: definities

- **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als 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;
- **woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- **zakelijk gerechtigde**: de houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht of het vruchtgebruik;
- **beveiligde zending**: een betekening hetzij bij aangetekende zending, hetzij bij afgifte tegen ontvangstbewijs;
- **vloeroppervlakte**: de oppervlakte van alle bouwlagen (kelders en zolderingen inbegrepen);
- **functie van een woning/gebouw** : De functie van een gebouw of woning: De functie is deze die overeenstemt met een voor het gebouw, de woning of gedeelten ervan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een woning of gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.
- **afsplitsbaar gedeelte** : een woning wordt als afsplitsbaar beschouwd wanneer ze, na sloping van de bedrijfsruimte, als een volwaardige woning kan worden beschouwd die voldoet aan de bouwfysische vereisten. Dit wil zeggen dat, na sloping van de bedrijfsruimte, de woning regen- en winddicht zal zijn, de afwatering van de dakoppervlakten verzekerd is en de vrijgekomen muren als volwaardige buitenmuren kunnen worden beschouwd.
- **onverdeeldheid**: indien meerdere personen gelijke rechten hebben op een zelfde goed.
- **vloeroppervlakte**: de oppervlakte van alle bouwlagen (kelders en zolderingen inbegrepen).
- **Inventarisatiedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
- **Kernwinkelgebied**: dit is het gebied binnen en op de Kleine Ring (binnen- en buitenzijde), binnen de Blauwe Boulevard en op de Bampslaan.
- **Basisgebied**: dit is het gebied tussen het kernwinkelgebied en binnen en op de Grote ring (binnen- en buitenzijde)
- **Buitengebied**: dit is het gebied buiten het basisgebied.

Hoofdstuk 1 : INVENTARISATIE :

Artikel 2 : Voorwaarden inventarisatie

2.1. 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 voorafgaand aan de inventarisatiedatum. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

Uitzondering :

- Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit (vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten) wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

2.2. Leegstaande woning

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden voorafgaande aan de inventarisatiedatum niet aangewend wordt in overeenstemming met :

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

2.3. Volgende leegstaande gebouwen/woningen worden niet geïnventariseerd:

1. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
2. De bedrijfsruimten waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief wordt benut als woonfunctie;

3. Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar;
4. Nieuwbouwwoningen of nieuwe gebouwen worden maar als leegstaand beschouwd indien het gebouw of de woning het zevende jaar na afgifte van de omgevingsvergunning niet is aangewend overeenkomstig haar functie.

Artikel 3 : indicaties leegstand

Volgende (niet-limitatieve) punten kunnen indicaties van leegstand opleveren:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- indien er geen rechtspersoon gevestigd is in het gebouw;
- zichtbare indruk van leegstand (zoals geen zichtbare activiteit,...);
- onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- 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 nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw / de woning onwaarschijnlijk is;
- de vraag van de eigenaar van het leegstaande pand aan de Stad Hasselt om een attest te bekomen waaruit de leegstand blijkt, ten behoeve van een aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing; artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting 1992;

Leegstandsregister :

Artikel 4: opstellen inventaris

De gemeente maakt 2 afzonderlijke inventarissen:

- een inventaris “leegstaande gebouwen”
- een inventaris “leegstaande woningen”

Beide inventarissen worden ondergebracht in het leegstandsregister.

Het leegstaande pand beschikt over volgende gegevens in elk van deze inventarissen:

1. het administratief adres;
2. de kadastrale gegevens;
3. de identiteit en het adres van de zakelijke gerechtigden;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de inventarisatiedatum
6. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
7. eventueel de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing, met de vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling;
8. eventueel de datum van de indiening van een beroep en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Artikel 5: procedure opname inventarisatie + beroepsmogelijkheden

5.1. kennisgeving opname inventarisatie

De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. De administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag worden gevoegd, wordt als bijlage bij de beveiligde zending gevoegd. De administratieve akte bevat o.a. volgende gegevens :

- motivering van de opname in de inventaris en dit op basis van de indicaties;
- de gevolgen van de inventarisatie: de opname van het onroerend goed in het leegstandsregister betekent dat er een heffing verschuldigd is;
- de mogelijkheden tot schrapping: indien men bewijst dat het onroerend goed niet meer voldoet aan de voorwaarden tot inventarisatie. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie;
- de door de administratie bepaalde oppervlakte van het onroerend goed: indien men niet akkoord gaat met de bepaalde oppervlakte dient men binnen de 30 dagen per beveiligde zending te reageren. Deze reactie zal dan door de administratie onderzocht worden. De administratie stelt de zakelijk gerechtigde per beveiligde zending in kennis van haar beslissing omtrent de reactie. Bij gebrek aan reactie wordt geacht dat de zakelijk gerechtigde akkoord gaat met de door de administratie bepaalde oppervlakte;
- de mogelijkheden tot het instellen van beroep tegen de beslissing tot de opname van het onroerend goed op de inventaris;
- de mogelijke vrijstellingen van de heffing en de procedure hoe de vrijstellingen aangevraagd dienen te worden.

5.2. beroepsmogelijkheden

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde bij

het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroepschrift dient gedagtekend te worden en dient minstens volgende gegevens te bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- de verwijzing naar het gebouw of woning waarop het beroep betrekking heeft;
- 1 of meerdere bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van algemeen recht, met uitzondering van eed.

Wanneer iemand met het beroepschrift optreedt namens de zakelijk gerechtigde, moet aan het beroepschrift een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging worden gehecht, tenzij het gaat om een raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

Zolang de beroepstermijn van 30 dagen niet verstreken is kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

Het beroepschrift is onontvankelijk in volgende gevallen:

1° het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid;

2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in artikel 1 van dit reglement;

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften hetzij op basis van stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststellingen, hetzij op basis van een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

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

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

Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

Artikel 6: procedure schrapping uit leegstandsregister

6.1. schrapping gebouw :

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

6.2. schrapping woning :

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Procedure:

Voor de schrapping uit het leegstandsregister betekent de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen.

Het verzoekschrift dient gedagtekend te worden en dient minstens volgende gegevens te bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;

- de verwijzing naar het gebouw of woning waarop het beroep betrekking heeft;
 - 1 of meerdere bewijsstukken die aantonen dat niet meer voldaan is aan de vereisten van dit reglement.
- Wanneer iemand het verzoekschrift indient namens de zakelijk gerechtigde, moet aan het verzoekschrift een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging worden gehecht, tenzij het gaat om een raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

Het college onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 2 maanden na ontvangst van het verzoek. Het college brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing per beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.2.

Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het leegstandsregister. Wordt het beroep niet ingewilligd, dan blijft de woning of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 7: overdracht van het zakelijk recht

De zakelijk gerechtigde zal bij overdracht van zijn rechten:

- a) per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan het college van burgemeester en schepenen binnen 2 maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:
 - naam en adres van de verkrijger van het zakelijke recht en zijn eigendomsaandeel;
 - datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
 - nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.
 - b) de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht per aangetekend schrijven in kennis stellen van de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister. Deze kennisgeving kan vervangen worden door vermelding in de notariële akte.
- Bij ontstentenis van tenminste één van bovenstaande kennisgevingen wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtig beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Hoofdstuk 2: BELASTING

Artikel 8: duur van de belasting

Er wordt vanaf 1 januari 2020 t.e.m. 31 december 2025 een belasting gevestigd op de leegstaande woningen of gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 9:

De belasting is voor het eerst verschuldigd van zodra de woning of het gebouw is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

Artikel 10 : wie is belasting verschuldigd ?

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde wiens gebouw of woning is opgenomen in het leegstandsregister op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik of een huurovereenkomst bestaat, is de belasting hoofdelijk en solidair verschuldigd door de houder van het zakelijk recht en degene die op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt de opstalhouder, erfpachter, vruchtgebruiker of huurder is.

Indien het belastbaar goed in onverdeeldheid toebehoort aan verschillende personen, wordt de belasting op naam van de onverdeeldheid gevestigd. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk en solidair gehouden tot de betaling van de volledige belasting.

Artikel 11: bedrag van de belasting

Woning :

Het basisbedrag de belasting wordt vastgesteld op 2,50 euro per vierkante meter met een minimumbasisbedrag van 1.200,00 euro.

De oppervlakte die wordt aangerekend is de oppervlakte zoals opgenomen op de inventaris van leegstaande woningen of gebouwen. De gedeelten kleiner dan de halve vierkante meter worden weggelaten, de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter

Gebouw :

Afhankelijk van de locatie van het gebouw bedraagt de basisbelasting :

- In het kernwinkelgebied: 30,00 euro per vierkante meter met een minimumbasisbedrag van 3.000,00 euro
- In het basisgebied: 20,00 euro per vierkante meter met een minimumbasisbedrag van 2.000,00 euro
- In het buitengebied: 2,50 euro per vierkante meter met een minimumbasisbedrag van 1.200,00 euro

De oppervlakte die wordt aangerekend is de oppervlakte zoals opgenomen op de inventaris van leegstaande woningen of gebouwen. De gedeelten kleiner dan de halve vierkante meter worden weggelaten, de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter

b) In afwijking van de voorgaande bepalingen van dit artikel:

bedraagt de belasting, voor de woningen of gebouwen die voorheen reeds het voorwerp hebben uitgemaakt van een aanslag in deze belasting en die thans nog voldoen aan de voorwaarden van belastbaarheid, het minimumbasisbedrag zoals vermeldt in artikel 5a vermenigvuldigd met volgende coëfficiënten:

X 2 indien het gebouw of de woning reeds 2 opeenvolgende termijnen van 12 maanden belastbaar was op basis van het huidige- en/of oude reglement;

X 3 indien het gebouw- en/of de woning reeds 3 opeenvolgende termijnen van 12 maanden belastbaar was op basis van het huidige of oude reglement;

X 4 indien het gebouw- en/of de woning reeds 4 opeenvolgende termijnen van 12 maanden belastbaar was op basis van het huidige of oude reglement;

X 5 indien het gebouw- en/of de woning reeds 5 opeenvolgende termijnen van 12 maanden belastbaar was op basis van het huidige of oude reglement.

De belasting kan nooit meer bedragen dan het basisbedrag X 5.

Artikel 12: vrijstellingen

- 1) Woningen voor het 1^{ste} jaar dat zij zijn opgenomen op de inventaris en voor zover zij niet eerder recht hebben gehad op een zelfde vrijstelling.
- 2) De gebouwen of woningen die zijn opgenomen op de inventaris en die van eigenaar veranderd zijn. Voor gebouwen geldt deze vrijstelling voor 1 belastingjaar en voor woningen geldt deze vrijstelling voor 2 belastingjaren volgende op de datum van de notariële akte:
Deze vrijstelling is niet geldig voor overdrachten aan:
 - vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap;
 - vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
 - bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.
- 3) Geklasseerde monumenten die zijn opgenomen op de inventaris gedurende de termijn van behandeling door de bevoegde overheid van het restauratiedossier.
- 4) De gebouwen of woningen die zijn opgenomen op de inventaris en waarvoor een procedure tot klassering werd ingezet voor 1 januari van het betreffende dienstjaar. Deze vrijstelling geldt voor de duur van de procedure.
- 5) De woningen of gebouwen die zijn opgenomen op de inventaris, waarbij men verhinderd is om in te grijpen op de leegstand of de verwaarlozing ingevolge een rechterlijke of overheidsbeslissing.
De oorzaak van deze beslissing dient evenwel vreemd te zijn aan de belastingplichtigen.
Een weigering van bouw- of sloopvergunning is geen overheidsbeslissing die uitdrukkelijk verhinderd om iets aan de leegstand te doen. Er kan immers een nieuwe vergunning aangevraagd worden conform de opmerkingen bij de weigering.
- 6) De woningen die zijn opgenomen op de inventaris en waarvoor de eigenaar reeds langer dan 6 maanden een contract van huurcompensatie heeft afgesloten met een erkende sociale woningbouwmaatschappij of het Vlaams Woningfonds.
- 7) De nationale en plaatselijke maatschappijen voor volkswoningbouw.
- 8) De woningen waarbij door renovatie de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt. Deze vrijstelling geldt voor maximaal 2 jaren.
Onder renovatie van de problematische situatie worden volgende werken verstaan :
 - funderingen en binnen- en buitenmuren;
 - draagvloeren;

- dakwerkzaamheden;
- buitenschrijnwerk;
- vervangen van een veilige binnentrap;
- elektriciteit;
- sanitair;
- centrale verwarming.

- De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-vernemen stedenbouwkundige vergunning voor vergunningsplichtige werken, ofwel een renovatienota voor niet-vergunningsplichtige werken. De stedenbouwkundige vergunning of renovatienota moet aangevuld worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt.

De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd.

Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

Aanvraag eerste schijf:

- De eerste schijf gaat in op datum van ontvangst op de administratie van ofwel de stedenbouwkundige vergunning en het gedetailleerd tijdschema, ofwel de volledige renovatienota.

Aanvraag tweede schijf:

- De aanvraag van de tweede schijf moet gebeuren via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan de administratie. In deze gemotiveerde vraag wordt onder andere een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen. Deze stand van zaken wordt onder andere aangetoond aan de hand van foto's.

- De aanvraag van de tweede schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de eerste schijf verstrijkt. Om voor de tweede schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken gestart zijn. De toekenning van de tweede schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken nog niet zijn gestart, dan wordt de tweede schijf geweigerd.

Controle van de werken en eventuele weigering van de vrijstelling

Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede schijf automatisch geweigerd.

- 9) De houder van een zakelijk recht, die eigenaar is van 1 woning, die hij als laatste bewoner als hoofdverblijfplaats gebruikte, en die verblijft in een erkende ouderenvoorziening of die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of die zich in elke vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 5 jaar.

Om recht te hebben op vrijstelling dient de belastingschuldige dit zelf aan te vragen. Dit dient te gebeuren :

- via het document aan te vragen bij de administratie
- uiterlijk voor de jaarlijkse vervalddag van de opname op de inventaris behalve bij vrijstelling punt 2 waar de nieuwe eigenaar automatisch recht heeft op 2 jaar vrijstelling.
- Indien men nalaat om de vrijstelling aan te vragen volgens voorgaande voorwaarden vervalt het recht op vrijstelling voor dat dienstjaar.

Enkel de bovenstaande vrijstellingen geven recht op vrijstelling.

Artikel 13

De door het college van burgemeester en schepenen aangestelde personeelsleden zijn bevoegd om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van het belastingreglement. Deze aangestelde 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.

Voor een overtreding van deze bepaling wordt een administratieve geldboete opgelegd van 500,00 EUR per overtreding. De administratieve geldboete wordt gevestigd en ingevorderd volgens dezelfde regels als die welke van toepassing zijn op deze kohierbelasting.

Artikel 14

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

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

Artikel 15

De belastingplichtige kan bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaar moet - op straffe van nietigheid - schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

De 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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

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

Artikel 16 : overgangsmatregelen

De opnames van de woningen en gebouwen in het leegstandsregister n.a.v. het reglement inzake beheer van de inventaris van leegstaande gebouwen en woningen dd. 23 april 2013 blijven behouden. De inventarisdata blijven ongewijzigd.

Vanaf het aanslagjaar 2020 gelden de belastingtarieven zoals opgenomen in dit reglement.

Indien men op basis een voorgaand belastingreglement reeds recht heeft gehad op een vrijstelling zoals opgenomen in dit reglement heeft men geen recht meer op nieuwe termijn op basis van een gelijkaardige vrijstelling zoals bepaald in dit reglement.

Artikel 17 : toezicht

Het belastingreglement wordt overeenkomstig artikel 285, 286, 287 en 288 van het decreet over het lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt. Van dit belastingreglement wordt melding gemaakt bij de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur.