

Gemeenteraad

Besluit

GoedgekeurdZitting van 27 juni 2022
Omgeving & Werken - Wonen

Getekend door

8	2022_GR_00062	Gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op leegstand van woningen en gebouwen - Goedkeuring
----------	----------------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Stefan Agten, voorzitter; de heer Jacky Snoeckx; de heer Marc De Pachter; de heer Sven Saenen; de heer Jan Dalemans; mevrouw Nele Lijnen; mevrouw Ivette Leten; de heer Theo Martens; de heer Johan Feyen; de heer Jan Vangenechten; de heer William Linmans; de heer Jo Kerkhofs; mevrouw Kelly Leenaerts; mevrouw Carina Gijsbers; de heer Jordy Verlinden; mevrouw Hanne Palmans; mevrouw Jessie Olyslagers; mevrouw Marie De Rycke; de heer Jo Bollen; de heer Franki Vanderheyden; de heer Robert Verheyen, Algemeen directeur

Afwezig:

de heer Raf Truyens; mevrouw Kristel Vanbaelen; mevrouw Ellen Willekens

Beschrijving

Aanleiding en context

Leegstand van woningen en gebouwen opsporen, registreren en aanpakken is een gemeentelijke bevoegdheid. De basis voor een gemeentelijk leegstandsbeleid is een leegstandsregister. 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, deze zijn bepaald in de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. De onderbenutting van het woningpatrimonium vormt een probleem. Gezien de grote nood aan betaalbare en kwalitatief goede woningen vormt het terugdringen van de leegstand dan ook een belangrijke uitdaging. De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

De wijzigingen ten opzichte van het voorgaand leegstandsreglement van dd. 21 oktober 2019:

- De verwijzingen naar de Vlaamse Wooncode is aangepast naar de huidige regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen 2021.
- De vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd voor de jaarlijkse verjaardag van de opnamedatum.
- De uitzondering voor bloed- en aanverwanten op de vrijstelling bij overdracht is geschrapt omwille van het arrest van 26 juni 2018 van het Hof van Beroep van Gent. Het Hof oordeelde dat de uitzondering niet redelijk verantwoord is. 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- of aanverwanten een vorm van collusie (bedrieglijk samenspannen) is.
- Leegstandsheffing is verhoogd van 1.100 EUR naar 1.200 EUR, vanwege de ABEX-index.

Argumentatie

De financiële toestand van de gemeente en de geldende begrotingsonderrichtingen ter zake.

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 Vlaamse regering dd. 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Het besluit van de Gemeenteraad dd. 24 oktober 2017 houdende de goedkeuring van het intergemeentelijk samenwerkingsverband wonen 'HeLo' en het projectvoorstel IGS wonen HeLo.

Het Ministerieel besluit van de Vlaamse Minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding dd. 27 april 2018 houdende de toekenning van een subsidie aan het project 'intergemeentelijk samenwerkingsverband HeLo'.

Het besluit van de gemeenteraad dd. 21 oktober 2019 houdende de goedkeuring van het leegstandsreglement en belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen.

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

Juridische grond

De Grondwet dd. 17 februari 1994, inzonderheid artikel 170 §4.

Vlaamse Codex Wonen van 2021

Het Decreet Lokaal Bestuur dd. 22 december 2017, inzonderheid artikelen 40 §3, 41 14°, 177 2°.

Het Bestuursdecreet dd. 7 december 2018.

Het Decreet dd. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelasting, zoals gewijzigd bij Decreet van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

Stemming op het besluit

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

Artikel 1

Het gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op leegstand van woningen en gebouwen zoals in bijlage, goed te keuren voor de jaren 2022 tot 2025.

Artikel 2

Het onderhavig besluit vervangt het gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op leegstand van woningen en gebouwen van 21 oktober 2019.

Artikel 3

Het onderhavig besluit treedt in werking op 1 juli 2022.

Artikel 4

Het College van Burgemeester en Schepenen te gelasten met de bekendmaking en de uitvoering van dit besluit.

Artikel 5

Wonen-Vlaanderen, afdeling Wonen Limburg wordt op de hoogte gesteld van dit reglement.

Bijlagen

1. GEMEENTELIJK REGLEMENT INZAKE INVENTARISATIE VAN EN BELASTING OP LEEGSTAND VAN WONINGEN EN GEBOUWEN 2022-2025.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

GEMEENTELIJK REGLEMENT INZAKE INVENTARISATIE VAN EN BELASTING OP LEEGSTAND VAN WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 1. Periode

Het gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op leegstand van woningen en/of gebouwen voor de jaren 2022-2025 wordt goedgekeurd. Het besluit van 21 oktober 2019 wordt opgeheven.

Artikel 2. Definities

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

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° **Administratie:** de gemeentelijke administratieve eenheid die door het 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, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 17° en 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, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen;
- 5° **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, zoals omschreven in artikel 1.3. §1, 25° Vlaamse Codex Wonen;
- 6° **Leegstaand gebouw:** een gebouw dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de 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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning, milieuvergunning of melding. 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, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen 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.

De leegstand van woningen enerzijds en de leegstand van het geheel van niet-woongelegenheden anderzijds, dienen apart beoordeeld te worden.

7° **Leegstaande woning/ kamer:** een woning of kamer die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie en niet gebruikt wordt voor een andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

Volgende gebruik geldt als effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning:

- Gebruik als opslagruimte of dienstruimte in functie van aanleunende of bovenliggende handelsactiviteit. Losstaande opslagruimte wordt niet aanvaard;
- Gebruik voor een handelsfunctie, als kantoorruimte of voor een andere dienstverlening. De handelsuitbating of andere dienstverlening is minstens 3 dagen per week geopend;

Dit gebruik wordt ter plaatse beoordeeld aan de hand van documenten ter staving het effectieve en niet-occasionele gebruik van de woning;

Een woning die deel uitmaakt van een gebouw dat niet valt onder artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 is leegstand wanneer de woning afsplitsbaar is én voldoet aan de voorwaarde voor 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 stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.9. Vlaamse Codex Wonen.

10° **Meldpunt:** De meldingen van leegstand en verwaarlozing gebeuren via een digitaal of schriftelijk contactformulier waarmee ieder een vermoeden van een leegstaand en/of verwaarlozing van een woning of gebouw kan melden;

11° **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen a.d.h.v. de administratieve akte opgesteld door de bevoegde administratie;

12° **Ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik of de bewoning onmogelijk is. Voorbeelden zijn onder andere brand, gasontploffing of blikseminslag.

13° **Renovatie** nota: een gedetailleerde en ondertekende nota gericht op het uitvoeren van werkzaamheden die de leegstaande toestand van de woning of het gebouw beëindigen,

goedgekeurd door de administratie en bestaande uit:
Hechtel-Eksel - Gemeenteraad van 27 juni 2022 - 2022_GR_00062 : Gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op leegstand van woningen en gebouwen

- a. Een volledige opsomming en korte beschrijving van welke geplande stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- b. een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken.
- c. Een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht en wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd; met een maximale periode van 2 jaar.
- d. Een gedetailleerd bestek of kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden; Deze mogen niet ouder zijn als 1 jaar;
- e. Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- f. Indien van toepassing een akkoord van de mede zakelijk gerechtigden.

14° **Tweede verblijf:** Elke private woning of gebouw die of dat voldoet aan de begripsomschrijving in het gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven.

15° **Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

16° **VMSW:** Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

17° **Woning:** een goed, vermeld in artikel 1.3 §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

18° **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) De volle eigendom
- b) Het recht van opstal of erfpacht
- c) Het vruchtgebruik

19° **Zorgwonen:** Deze woonvorm voldoet aan de definitie terzake uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.1.1, 18°).

Artikel 3. Gemeentelijk 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.

Een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan ingeval van leegstand, wel opgenomen worden in het leegstandsregister.

Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als leegstaand gebouw of als leegstaande woning beschouwd worden.

§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° beschrijving van de indicatie(s) die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 4. Vaststelling en registratie van leegstand

§1. Door het college van burgemeester en schepenen 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 met beschrijving 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 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";
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle of dichtgeplakte brievenbus (gedurende lange tijd); of ontbrekende brievenbus;
- een verwaarloosde tuin (lang gras, hinderlijke planten, begroeiing die toegang of lichtinval verhinderen, onverzorgd, puin, ...);
- raamopeningen zijn dichtgemaakt (dichtgetimmerd of -gemetseld of gesupprimeerd);
- ernstig vervuild glas -en of buitenschrijnwerk;
- de rolluiken zijn langdurig neergelaten (of gordijnen);
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang, obstakels, dichte begroeiing of de toegang tot het gebouw is verzegeld;
- het gebouw of de woning zijn niet winddicht ten gevolge van bijvoorbeeld belangrijke glasbreuk die niet hersteld wordt of het buitenschrijnwerk dat niet kan gesloten worden;
- 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 inpanning vernielingen;

- onafgewerkte nieuwbouw;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- 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 een aangifte als vakantiewoning (toeristische logies);
- 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;
- het ontbreken van een aansluiting op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- melding langdurige leegstand door politie
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.
- het niet betalen van gemeentelijke belastingen, gelinkt aan de bewoning

Bovenstaande indicaties zijn niet-limitatief.

§4. De opname in de inventaris gebeurt, na verloop van de beroepstermijn, op datum van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

Artikel 5. Kennisgeving van de registratie

De zakelijke gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte;
- 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;
- Informatie over de vrijstellingen opgenomen in art. 12 van onderhavig belastingreglement.

Artikel 6. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na de datum van de beveiligde zending, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Als de vervalddag een zaterdag, zondag of wettelijke of decretale feestdag is dan wordt de vervalddag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en 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 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. De administratie deelt per beveiligde zending aan de indiener mee of het beroepschrift ontvankelijk dan wel onontvankelijk is.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

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

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

§5. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. De beroepsinstantie kan ook bijkomende bewijsstukken opvragen of een feitenonderzoek laten uitvoeren 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.

§6. 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 van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Indien de beroepsinstantie geen beslissing neemt binnen termijn, vermeld in het eerste lid, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§7. 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.

Als het beroep van de zakelijk gerechtigde door de beroepsinstantie ontvankelijk en gegrond verklaard wordt, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandsregister én kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Artikel 7. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. (a) 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. 2, 7°.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

(b) 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 art. 2, 6°, 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.

(c) Een woning en/of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat voor de woning en/of gebouw een bestemmingswijziging is vergund.

De datum van schrapping is de eerste dag van aanwending overeenkomstig functie.

Ingeval van een sloopvergunning dient de woning en/of het gebouw gesloopt te zijn en werden de afbraakmaterialen van het perceel verwijderd.

Om het effectief gebruik overeenkomstig de functie of sloop van de woning of het gebouw te bevestigen, kan de administratie een onderzoek ter plaatse uitvoeren.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Het gemotiveerd verzoek moet ondertekend zijn en 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;
- Motivatie van de schrapping;
- De bewijsstukken overeenkomstig §1. (a) of (b) die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;
- Bij gewijzigde bestemming overeenkomstig §1. (c), een kopie van de stedenbouwkundige vergunning tot bestemmingswijziging.

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

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

§4. De administratie onderzoekt de gegrondheid van het gemotiveerde verzoek tot schrapping op basis van stukken die als feiten vatbaar zijn voor eenvoudige, directe vaststelling, of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid.

Wanneer de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor dit feitenonderzoek, wordt het schrappingsverzoek geacht ongegrond te zijn.

§5. De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Wanneer het verzoek tot schrapping als gegrond wordt beschouwd of de administratie laat na een beslissing te nemen binnen de termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het verzoek, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de aanvraag tot schrapping.

Wanneer het verzoek tot schrapping als ongegrond wordt beschouwd, dan blijft het gebouw of de woning opgenomen in het leegstandsregister vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand, zijnde de datum van de administratieve akte.

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

§7. Het College van Burgemeester en Schepenen kan overgaan tot ambtshalve schrapping op verzoek van de administratie, wanneer deze laatste vaststelt dat aan de voorwaarden van schrapping conform §1 voldaan is.

De administratie stelt de zakelijk gerechtigde in kennis van de uitspraak per beveiligde zending.

Artikel 8. Overdracht van een leegstaand gebouw of woning

§1. In voorkomend geval stelt de houder van het zakelijk recht of de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandsregister.

§2. De instrumenterende ambtenaar of de overdrager van zakelijk recht stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar. In deze mededeling vermeldt de instrumenterende ambtenaar:

- 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.

§3. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van art. 10, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

§4. In geval van overdracht van een leegstaande woning of een leegstaand gebouw blijft de datum van de administratieve akte gelden als datum van vaststelling leegstand en als opnamedatum.

Artikel 9. 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 10. Belastingplichtige

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

§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 een zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 11. Tarief belasting

§1. De belasting bedraagt voor het eerste aanslagjaar:

- 1.200 EUR voor een leegstaand gebouw
- 1.200 EUR voor een leegstaande woning
- 110 EUR voor een leegstaande kamer

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

- 2.400 EUR voor een leegstaand gebouw
- 2.400 EUR voor een leegstaande woning
- 220 EUR voor een leegstaande kamer

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

- 4.800 EUR voor een leegstaand gebouw
- 4.800 EUR voor een leegstaande woning
- 440 EUR voor een leegstaande kamer

§4. Als het gebouw, de woning of een kamer een vierde of meer opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- ~~9.600 EUR voor een leegstaand gebouw~~

- 9.600 EUR voor een leegstaande woning
- 880 EUR voor een leegstaande kamer

§5. De bedragen van de aanslag, vermeld in §1., §2., §3., §4., zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de jaarlijkse index van november 2021. Ze worden jaarlijks aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 12. Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, §4, §5 en §6 dient zelf hiervoor de nodige schriftelijke motivatie en bewijsstukken voor te leggen aan de administratie via beveiligde zending. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd voor de jaarlijkse verjaardag van de opnamedatum.

§2. De administratie neemt een gemotiveerde beslissing binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na het verzoek van vrijstelling, omtrent het toekennen of afwijzen van betreffend verzoek tot vrijstelling. Indien de administratie nalaat een beslissing te nemen binnen deze termijn van negentig dagen, ingaand de dag na het verzoek van vrijstelling, wordt het verzoek tot vrijstelling geacht gegrond te zijn

§3. Van de leegstandsverplichting zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt tot 2 jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden.

2° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, een serviceflat betreft of valt onder (mobiel) zorgwonen. De vrijstelling geldt enkel voor het eerste heffingsjaar waarin de belasting verschuldigd is;

3° De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een instelling zoals voorzien in de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, artikel 2 § 1. Deze vrijstelling geldt enkel voor het eerste heffingsjaar waarin de belasting verschuldigd is;

4° De belastingplichtige voor een periode van één jaar volgend op het kalenderjaar waarin de belastingplichtige het zakelijk recht verkreeg. Deze vrijstelling geldt niet voor:

- De overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- De overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

§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 of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. De vrijstelling geldt tot de definitieve onteigening, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden;

Hechtel-Eksel - Gemeenteraad van 27 juni 2022 - 2022_GR_00062 : Gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op leegstand van woningen en gebouwen

2° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt tot twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden. De termijn van vrijstelling kan eenmaal met één jaar verlengd worden ingeval van dispuut met een betrokken verzekeringsmaatschappij omtrent de vernielingen en beschadigingen ten gevolge van een plotse ramp;

3° 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. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;

4° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor werken met medewerking van een architect volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. De termijn van vrijstelling kan eenmaal met één jaar verlengd worden.

Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van werken met renovatienota is niet mogelijk.

Uitgesloten van vrijstelling met stedenbouwkundige vergunning zijn ingrepen aan de buitenzijde van en rond de woning zoals schilderen van de gevel, aanleggen van een terras, bouwen van een garage.

5° gerenoveerd wordt met een door de administratie goedgekeurde renovatienota voor niet-vergunningsplichtige renovatiewerken, met het oog op het beëindigen van de leegstaande toestand van het pand. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na de dag van goedkeuring van de renovatienota.

De termijn van vrijstelling voor werken met renovatienota kan eenmaal met één jaar verlengd worden indien de belastingplichtige aantoonst aan de hand van offertes, facturen en andere materiële bewijzen dat de vergunde renovatiewerken in uitvoering zijn conform de vooropgestelde renovatienota. Indien de belastingplichtige dit niet kan aantonen, vervalt de vrijstelling.

De administratie kan een plaatsbezoek uitvoeren om de voortgang van de werken te controleren. Indien de administratie aan de hand van objectieve en materiële bewijzen kan aantonen dat de werken niet worden uitgevoerd conform de vooropgestelde renovatienota, wordt de vrijstelling niet verlengd. 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 of gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd.

Een combinatie met een vrijstelling voor renovatie met stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor werken met medewerking van een architect is niet mogelijk.

Uitgesloten van vrijstelling van renovatiewerken met renovatienota zijn ingrepen aan de buitenzijde van en rond de woning zoals schilderen van de gevel, aanleggen van een terras, bouwen van een garage.

6° krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen zijn op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

Hechtel-Eksel - Gemeenteraad van 27 juni 2022 - 2022_GR_00062 : Gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op leegstand van woningen en gebouwen

7° dat deel uitmaakt van een krachtens decreet of stedelijke verordening beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap.

§5. Vrijstelling voor sociale woonprojecten:

1° De houder van het zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting voor woningen die vervat zijn in een sociaal woonproject dat aangemeld is bij de VMSW met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten;

2° Indien de woning of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.81. e.v. Vlaamse Codex Wonen.

§6. 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 een termijn van één jaar, maar kan jaarlijks verlengd worden als de overmacht aanhoudt.

§7. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in art. 6.

Artikel 13. Inkohiering

§1. De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervalt in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en volgens de modaliteiten van artikel 177, 2° van het decreet lokaal bestuur.

§2. De vestiging van de aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§3. De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs overgezonden aan de met invordering belaste financieel beheerder die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten.

§4. Het aanslagbiljet bevat, naast de gegevens vermeld in het kohier, nog de volgende vermeldingen:

- De verzendingsdatum van het aanslagbiljet;
- De uiterste betalingsdatum;
- De termijn waarbinnen een bezwaarschrift kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift.

Artikel 14. Betalingstermijn

§1. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de ontvangst van het aanslagbiljet. Wanneer de belasting niet betaald is binnen de twee maanden na ontvangst van het aanslagbiljet worden de regels toegepast betreffende de nalatigheidsintresten inzake de

rijksbelastingen op de inkomsten.

Rechtel-Eksel - Gemeenteraad van 27 juni 2022 - 2022_GR_00062 : Gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op leegstand van woningen en gebouwen

§2. Bij niet betaling van de onbetwist en opeisbare belasting wordt de belasting ingevorderd conform het reglement houdende retributie ter invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen en gemeentelijke administratieve boetes zoals goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 24/10/2017.

Artikel 15. Bezwaar

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag, een belastingverhoging, of administratieve boete een gemotiveerd bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen, dat handelt als administratieve overheid.

§2. Het bezwaar moet schriftelijk, op straffe van nietigheid, worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

Het bezwaarschrift dient per beveiligde zending overhandigd te worden aan het college van burgemeester en schepenen of aan het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst.

§3. Het bezwaarschrift dient gedagtekend en ondertekend te worden door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een gemotiveerde opgave van de feiten en middelen.

§4. Het college van burgemeester en schepenen of het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk ontvangst binnen vijftien dagen na de indiening van het bezwaarschrift, per beveiligde zending.

§5. Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in zijn bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Artikel 16. Slotbepalingen

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 17. Kennisgeving toezicht

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286, 287 en 288 van het decreet over het lokaal bestuur. De toezichthoudende overheid wordt hiervan op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur.

Robert Verheyen
algemeen directeur

Jan Dalemans
burgemeester ondertekening bij
delegatie art. 281 DLB