

GEMEENTERAAD

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad Zitting van 14 december 2022

Aanwezig:	Marianne Gorré	voorzitter
	Albert De Geyter	burgemeester
	Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katrien Claus, Piet Van Heddeghem, Bram De Winne, Jan Tondeleir	schepenen
	Herman Maudens, Herman Strobbe, Hilde Anneessens, Ira-Lina Piscador, Johan D'Hauwe, Karel Van Imschoot, Kathy Mertens, Leentje Grillaert, Lieve De Gelder, Paul Lauwers, Peter Blancquaert, Peter De Backer, Rene Van Der Haegen, Sofie Wijmeersch, Tony Oyen,	
	Veerle Van Der Gucht, Wouter Bracke	raadsleden
	Ward Hollebosch	algemeen directeur
Verontschuldigd:	Annelien Van Der Gucht, Freija Colpaert, Tony Van Heuverswyn	raadsleden
		raadsleden
Afwezig:	Walter Govaert	raadslid

OPENBARE ZITTING

Leegstandsreglement

DE RAAD

- Gelet op artikel 40 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;
- Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;
- Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6., met latere wijzigingen;
- Gelet op Boek 2, Titel 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;
- Gelet op de financiële toestand van de gemeente;
- Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaand reglement van 15 december 2020;
- Gelet op de principiële goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 28 november 2022;
- Gelet op het Decreet tot wijziging van artikel 2.10 en 2.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de definitie betreft van leegstaande gebouwen die in hoofdzaak gediend hebben voor een economische functie;

- Overwegende de centrumvisie met het detailhandelsplan waarbij één van de strategische doelstellingen het aanpakken van leegstand in het centrum is;
- Overwegende de noodzaak om het gemeentelijk leegstandsreglement aan te passen aan de veranderde hogere wetgeving;
- Overwegende de gemeente conform artikel 2.2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de regierol voor het woonbeleid op hun grondgebied opnemen;
- Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwbestand ook optimaal wordt benut;
- Overwegende dat de langdurige leegstand van gebouwen en woningen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;
- Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van leegstand wordt vastgesteld;
- 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 vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;
- Overwegende dat schorsingen geen meerwaarde betekenen in het bijhouden van het leegstandsregister en enkel leiden tot meer werkdruk;

Stemming

GEWONE STEMMING

voor:	15	Marianne Gorré, Albert De Geyter, Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katrien Claus, Piet Van Heddeghem, Bram De Winne, Jan Tondeleir, Herman Maudens, Herman Strobbe, Karel Van Imschoot, Leentje Grillaert, Lieve De Gelder, Tony Oyen, Veerle Van Der Gucht
tegen:	2	Ira-Lina Piscador, Sofie Wijmeersch
onthouding:	8	Hilde Anneessens, Johan D'Hauwe, Kathy Mertens, Paul Lauwers, Peter Blancquaert, Peter De Backer, Rene Van Der Haegen, Wouter Bracke
Blanco	0	

BESLUIT:

Art.1: De gemeenteraad keurt het bijgevoegde reglement goed en laat het in voege gaan vanaf 01.01.2023.

Art. 1: BEGRIPPEN

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van Boek 2, Titel 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de heffing verschuldigd is. Het aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op de daaropvolgende 31 december. Evenwel kan de voor een aanslagjaar verschuldigde heffing op geldige wijze gevestigd worden tot 30 juni van het daarop volgende jaar.
2. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het lokaal bestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
3. Administratieve akte van leegstand: Formele kennisgeving van vaststelling dat een woning/gebouw sedert minstens 12 maanden niet meer werd bewoond/gebruikt en daarom aanleiding geeft tot opname in het leegstandsregister.
4. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen
5. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
een aangetekend schrijven;
een afgifte tegen ontvangstbewijs;
6. Gemeenten die een leegstandsregister bijhouden, zijn verplicht om daarbij de definitie van leegstand te hanteren uit artikel 2.9 t.e.m. artikel 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen: Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als 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.
7. Woning: een goed, vermeld in artikel 13, §1, 66° van de Codex Wonen Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:
1° hetzij de woonfunctie;
2° hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.
8. Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
9. Leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. 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 leegstand 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.

10. Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of als erkend kinderdagverblijf.
11. Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;
12. Economische activiteit: iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit; cf. art. 2.2. van het decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen, dd. 19 april 1995, met latere wijzigingen.
13. Intergemeentelijke samenwerking Woonplus: deze regionale samenwerking kadert in het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse regering stelt doelstellingen voorop die de werking van de intergemeentelijke vereniging omvatten.
14. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van Vlaamse Codex Wonen van 2021
15. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen
16. Perceeloverschrijdend project: project waarbij tegelijk voldaan is aan alle volgende voorwaarden:
 - Het beoogde project beslaat minstens twee aaneengrenzende kadastrale percelen;
 - Er is een zakelijk recht over deze percelen bij één en dezelfde eigenaar, of over minstens één van de percelen en voor de andere kan de eigenaar aankoopopties of overeenkomsten voor de overdracht van het zakelijk recht voorleggen;
 - Het beoogde project past stedenbouwkundig beter dan individuele projecten op elk perceel apart, te bewijzen aan de hand van, hetzij een principiessaakkoord, hetzij een omgevingsvergunning.
17. Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het effectief gebruik onmogelijk is, bv.

brand, gasontploffing, bliksemslag,...

18. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
- een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken; het moet minimaal gaan over (een of meerdere van) volgende werken:
 - volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak;
 - werken van vocht uit de muren d.m.v. inspuiting of onderkapping;
 - vernieuwen van ramen en buitendeuren (eventueel samen met rolluiken);
 - installeren of volledig vernieuwen van sanitaire inrichting (badkamer, wc, douche,...);
 - installeren of volledig vernieuwen van nutsleidingen;
 - aansluiting aan het openbaar rioleringsnet indien geen aansluiting aanwezig is;
 - vernieuwen van een of meer gevels, (geen limitatieve opsomming);
 - een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt of het gebouw overeenkomstige de functie wordt gebruikt;
 - bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken;
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
 - indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars;
19. Sociale woonorganisatie: een organisatie, , een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaamse Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor; vermeld in artikel 1.3 §1, 53° van de Vlaamse Codex Wonen
20. Tweede verblijf: een woning die, voor diegene die er kan verblijven, en voor deze woning niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters op dit adres, ongeacht of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets, met chalets gelijkgestelde caravans, en alle andere vaste woningen, maar die op elk ogenblik door hem voor bewoning kunnen worden gebruikt én waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de heffingsverordening op tweede verblijven zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van. Als tweede verblijfplaats wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie tweede verblijf.
21. 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;
22. Vrijstelling: Bij een vrijstelling van heffing blijft uw woning/gebouw geïnventariseerd in het leegstandsregister, maar moet u voor de periode van vrijstelling geen heffing betalen.
23. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
- de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.
24. Het kernwinkelgebied van de gemeente Wetteren wordt onderverdeeld in 3 zones:

- Kernwinkelgebied (Stationsplein, Stationsstraat, Florimond Leirensstraat en Markt)
- Ondersteunende zone Rode Heuvel (dienstfunctie, garage)
- Aanloopzone Centrum (gedeelte Hekkerstraat, Kerkstraat en Zeshoekplein)

25. Parameters voor een kwalitatieve en aantrekkelijke invulling van een etalage (niet-gelimiteerde lijst):

- Vermelding van gegevens van de beoefenaar of kunstenaar (minimum naam en contact)
- Invulling moet de volledige etalage beslaan
- Invulling dient duidelijk zichtbaar te zijn vanop de openbare weg
- Invulling kan bestaan uit verschillende materialen, kleuren, groenaccenten, lichtaccenten,... die samen een aantrekkelijk geheel vormen

Art. 2: REGISTER

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

- een lijst "leegstaande gebouwen";
- een lijst "leegstaande woningen".

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister. Een woning of gebouw die als verwaarloosd geregistreerd is, kan opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd. Een woning die als tweede verblijf is geregistreerd, kan opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte,
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- beroepsschriften tegen de opname in het leegstandsregister.

Art. 3: INDICATIES

§1. De door het college van burgemeester en schepenen administratieve eenheid 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 één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

Algemene indicaties:

- o het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- o het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- o een volle brievenbus gedurende lange tijd
- o storende omgevingsaanleg: een verwaarloosde tuin of omgeving (lang gras, onverzorgd,)
- o de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- o een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- o de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- o verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
- o dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt , dicht geschilderd);
- o winddichtheid van de woning of gebouw is niet gewaarborgd (bijvoorbeeld glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer afgesloten worden...);
- o onafgewerkte ruwbouw;
- o ernstige inpandige vernielingen: woning of gebouw deels vernield of gesloopt
- o ernstig vervuild glas- en /of buitenschrijnwerk;
- o getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;

Indicaties voor een gebouw:

- o aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- o het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen, of ontbreken van actief BTW-nummer;
- o 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;
- o Het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw;
- o het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen;
- o het niet hebben van de nodige exploitatievergunningen;
- o het vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming;
- o het vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend;
- o het vermoeden dat het gebouw louter gebruikt wordt als opslag of magazijn;

Indicaties voor een woning:

- o het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister op het adres van de woning;
- o rolluiken die langdurig neergelaten zijn of dicht geplooide loverdrapes, lamellen,...;
- o het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;

- het vermoeden van het gebruik van de woning of kamer als domiciliewoning;
- het vermoeden dat de woning of kamer niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt overeenkomstig de woonfunctie;
- woning is helemaal niet of gedeeltelijk niet bemeubeld.

Art. 4: OPNAME

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 incl. foto's
- De desbetreffende gemeenteraadsbeslissing over de leegstandsheffing
- Documenten voor aanvraag vrijstelling

Art. 5: BEROEP TEGEN OPNAME

§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. Van zodra de gemeente beschikt over een elektronisch loket, kan het beroepschrift ook elektronisch worden ingediend via dat loket.

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

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd.

De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het 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 alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in

paragraaf 1,

- o of als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde,
- o 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.

§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.

Art. 6: SCHRAPPING

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art. 1, 9°. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 8°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

- o de identiteit en het adres van de indiener;
- o 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;

- o de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 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.

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.

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

Art. 7: BELASTING

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

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

§2 De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning 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 12 aantal maanden verstrijkt.

§3 De belasting wordt steeds berekend vanaf het moment van opname in het leegstandsregister, ongeacht er een nieuwe eigenaar is.

Art. 8: HEFFINGSPLICHTIGE

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum. In geval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager van het zakelijk recht de gemeentelijke administratie in kennis van de overdracht opdat deze de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijks van in kennis kan stellen dat het goed is

opgenomen in het leegstandsregister.

De overdrager van het zakelijk recht stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte per aangetekende zending in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 9: BEDRAG

§1. De belasting bedraagt:

	2023	2024	2025
leegstaande gebouw in zone kernwinkelgebied	3000	3090	3182,70
leegstaand gebouw in ondersteunende zone Rode Heuvel of in aanloopzone centrum	2000	2060	2121,80
leegstaand gebouw buiten de hogerop vermelde zones	1500	1545	1591,35
leegstaande woning	1500	1545	1591,35
leegstaande kamer	250	257,50	265,23

§2. Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van volgende formule: het basisbedrag van het lopende aanslagjaar, zoals vermeld in §1 van dit artikel, vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of het gebouw ononderbroken is opgenomen in het leegstandsregister. X mag niet meer bedragen dan 4. X staat gelijk aan 1 aanslagjaar.

§3. Een belastingvermindering van 500€ op de heffing is mogelijk voor gebouwen gelegen in de zone kernwinkelgebied, ondersteunende zone Rode Heuvel of aanloopzone Centrum, indien de etalage van het desbetreffende gebouw gedurende het ganse aanslagjaar op een kwalitatieve, aantrekkelijke wijze in gebruik is door een beoefenaar van een economische activiteit of kunstenaar. De belastingplichtige dient hiertoe een kopie van de afgesloten overeenkomst tussen de beide partijen en een fotodossier aan de gemeentelijke administratie te bezorgen. De toekenning van deze belastingvermindering behoort tot de bevoegdheid van het schepencollege. De aanvraag voor belastingvermindering moet ingediend worden ten laatste vóór de verjaringsdatum van de inventarisatie. De belastingvermindering kan jaarlijks opnieuw aangevraagd worden volgens dezelfde voorwaarden.

Art. 10.1.: VRIJSTELLING

De heffingsplichtige kan, op datum van verjaring van de opnamedatum, vrijgesteld

worden van betaling van de verschuldigde belasting.

De vrijstelling is persoonsgebonden. Indien er een overdracht van het zakelijk recht plaatsvindt eindigt de vrijstelling op datum van de overdracht van het goed.

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure als bij bezwaar tegen de heffing zoals vermeld in artikel 5.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1. de natuurlijke persoon die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Zodra de situatie verandert, dient de eigenaar de administratie onmiddellijk te verwittigen. Deze vrijstelling geldt voor de 2 aanslagjaren volgend op opnamedatum in het leegstandsregister.
2. de heffingsplichtige die op opnamedatum of op datum van verjaring van de opnamedatum nog geen jaar houder is van het zakelijk recht van de woning of het gebouw. Er wordt vrijstelling van heffing gegeven gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht.
Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden, indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel;
3. die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de heffingsplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie aanslagjaren volgend op de opnamedatum in het leegstandsregister en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de heffingsplichtige vóór de opname in een erkende ouderenvoorziening.
4. die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de heffingsplichtige verblijft met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee aanslagjaren volgend op de datum van opname in het leegstandsregister en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de heffingsplichtige vóór de opname in een psychiatrische instelling of ziekenhuis of gelijkaardige instelling. Deze vrijstelling kan met één jaar verlengd worden ingeval de behandelende arts de kans op herstel van de betrokken heffingsplichtige mogelijk acht.
5. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge

een gerechtelijke beslissing;

§4. Van de belastingheffing zijn vrijgesteld het gebouw of woning die:

1. de woning die voorkomt op de gemeentelijke lijst van tweede verblijven en waarvoor reeds een heffing wordt geïnd. De vrijstelling dient jaarlijks hernieuwd te worden en kan gebeuren dmv het aangifteformulier van het tweede verblijf
2. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
3. geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
4. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
5. de gebouwen en/of woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot twee aanslagjaren na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
6. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van Vlaamse Codex Wonen, artikel 3.30, §2;
7. het gebouw dat of woning die gerenoveerd wordt:
 - Op voorwaarde dat een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een ontvankelijk en volledig verklaarde aanvraag voor deze vergunning kan worden voorgelegd. Er wordt vrijstelling verleend voor de 2 opeenvolgende verjaringen van de opnamedatum, na aflevering van de vergunning. Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling verlengen met 2 aanslagjaren op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. 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 gebouw, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd.
 - Op voorwaarde dat er een gedetailleerde renovatienota kan voorgelegd worden waaruit blijkt dat er grondige renovatiewerken aan de woning of het gebouw zullen worden uitgevoerd. De kostprijs van de niet-vergunningsplichtige uit te voeren werken bedraagt minimaal €10.000,- excl. btw. Er wordt vrijstelling verleend voor 2 opeenvolgende verjaringen van de opnamedatum, na goedkeuring van de renovatienota. Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling verlengen met 2 aanslagjaren op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. 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 gebouw, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd. Deze vrijstelling gaat in op de datum dat deze werd aangevraagd. De verlenging wordt aansluitend aan de vorige periode van vrijstelling toegestaan.

8. Indien de houder van het zakelijk recht een perceelsoverschrijdend project heeft. Er kan twee maal een vrijstelling van twee aanslagjaren worden toegekend in het kader van deze vrijstellingsgrond. Elke aanvraag tot vrijstelling vermeldt een planning van de werken en toont de gerealiseerde stappen in het kader van dit project. Een eventuele verlenging van de vrijstelling na 4 jaar is mogelijk mits jaarlijks wordt aangetoond welke stappen werden gezet ter verwezenlijking van het perceelsoverschrijdend project en er hierover jaarlijks wordt gerapporteerd aan het gemeentelijk woonoverleg. Het gemeentelijk woonoverleg formuleert vervolgens een advies aan het college over dit dossier.

De maximum vrijstellingsperiode is 6 aanslagjaren.

9. Een woning, verhuurd aan een onderneming met bestaand ondernemingsnummer opgenomen in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO), en gebruikt voor het huisvesten van hun buitenlandse Europese werknemers, kan vrijgesteld worden van een leegstandsheffing onder bepaalde voorwaarden:

- De ondernemer / onderneming heeft een actief ondernemingsnummer en is opgenomen in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)
 - Er is een lopend geregistreerd woninghuurcontract op naam van de onderneming
 - Er kan bewijs voorgelegd worden van de maandelijkse betalingen van de huurgelden.
 - Bij twijfel kan een onderzoek ter plaatse het gebruik van de woning als huisvesting voor buitenlandse Europese werknemers aantonen.
- De vrijstelling dient jaarlijks aangevraagd te worden met de nodige bewijzen.
 - De vrijstelling gaat in op startdatum van het geregistreerde huurcontract
 - De woning dient te voldoen aan de minimum kwaliteitseisen beschreven in de Vlaamse Codex Wonen 2021 en aan de reglementering Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
 - Bij deze aanvraag zal de dienst burgerzaken steeds verwittigd worden om verdere controle te doen op de juiste verblijfsprocedures van de werknemers

10. Er wordt vrijstelling van 1 aanslagjaar gegeven aan de houder van het zakelijk recht van een gebouw dat minimum voor een periode van 3 maand aaneensluitend gebruikt werd voor een tijdelijk publiek toegankelijke invulling, zoals pop-up handel- en horecazaken en startende ondernemers, mits bewijs van ingebruikname en op voorwaarde dat deze correct werd aangemeld bij de gemeente en aan de wettelijke vereisten (o.a. stedenbouwkundige - en brandveiligheidsvoorschriften, inschrijving in KBO, verplichte vergunningen,...) voldeed.

De tijdelijke ingebruikname door pop-up en/of startende ondernemers dient ook telkens door de houder van het zakelijk recht voorafgaandelijk schriftelijk gemeld

te worden aan de administratie om later gebruik te kunnen maken van deze vrijstelling.

Art. 10.2.: TOTALE TERMIJN

De totale vrijstellingstermijn voor een zakelijk gerechtigde kan nooit langer dan vier jaar bedragen m.u.v. van de vrijstellingsgrond betreffende perceeloverschrijdende projecten die zes jaar bedraagt.

Art. 11: KOHIER

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet worden betaald binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 12: BEZWAAR TEGEN DE HEFFING

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

Het bezwaarschrift kan via beveiligde zending worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

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

Art. 13: OVERGANGSMAATREGELEN

Vrijstellingen die in het verleden werden toegekend blijven behouden, toegekende schorsingen worden omgezet in vrijstellingen. De aanvragen voor vrijstellingen die na het in voege gaan van dit reglement op de gemeente worden ingeschreven, zullen behandeld worden volgens het nieuwe reglement.

Aanvragen van vrijstellingen en schorsingen die vóór het in voege gaan van het reglement op de gemeente werden ingediend, maar die nog niet werden behandeld door het college van burgemeester en schepenen, zullen behandeld worden volgens het nieuwe reglement.

Art. 14: INWERKINGTREDING

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2023 en eindigt op 31 december 2025.

Art. 15: BEKENDMAKING

Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

Namens de gemeenteraad,

de algemeen directeur,
W. Hollebosch

de voorzitter,
M. Gorré

Voor eensluidend afschrift,

de algemeen directeur,
W. Hollebosch

de burgemeester,
A. De Geyter