# UITTREKSEL UIT DE NOTULEN

**Gemeenteraad**
**donderdag 19 december 2019**

**Aanwezig:** Wim Gevaert, voorzitter gemeenteraad
Gauthier Defreyne, burgemeester
Dries Depoorter, Wim Aernoudt, Geert Deschacht, Ann Bentein, schepenen
Michel Vincke, voorzitter BCSD - schepen
Jef Pollentier, Bart Halewyck, Noël Cordier, Lieve Dehaemers, Annie Cool, Jan Willems, Eric Jaegers, Geert Cappelle, Werner Vanhee, Sofie Finaut, Kathleen Bruneel, Peter Decoster, Ann Vandenbroele, Kimberly Maenhoudt, Conny Dierendonck, raadsleden
Joost Mangeleer, algemeen directeur

**Verontschuldigd:** Bart Van Parys, raadslid

**Financiën / Gemeentebelasting / Belasting op leegstand / Goedkeuring**

**Situering van het dossier**

| | |
|---|---|
| Bevoegd lid van het college | Wim Aernoudt |
| Dienst | Technische dienst |
| Opmaak door | Melanie Strubbe |
| Onderwerp | Financiën / Belastingreglement / Belasting op leegstand |
| Zitting | 19 december 2019 |

**Stemmen**

14 ja-stemmen (Wim Gevaert, Gauthier Defreyne, Dries Depoorter, Wim Aernoudt, Geert Deschacht, Ann Bentein, Michel Vincke, Noël Cordier, Geert Cappelle, Werner Vanhee, Sofie Finaut, Ann Vandenbroele, Kimberly Maenhoudt, Conny Dierendonck)

8 onthoudingen (Jef Pollentier, Bart Halewyck, Lieve Dehaemers, Annie Cool, Jan Willems, Eric Jaegers, Kathleen Bruneel, Peter Decoster)

**Juridisch kader**

- Artikel 40 § 3 van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen, gepubliceerd in het B.S. van 4 juli 2008 en latere wijzigingen
- Omzendbrief d.d. 18 juli 2008 over het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen, gepubliceerd in het B.S. van 4 juli 2008
- Omzendbrief betreffende de gemeentefiscaliteit KB/ABB 2019/2 d.d. 15 februari 2019

- Artikel 2.2.6 Decreet van 27 maart 2007 betreffende het grond- en pandenbeleid (Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Besluit van de Vlaamse regering d.d. 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijzigingen van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen
- Besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijzigingen van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen
- Pop-updecreet van 17 juni 2016

**Verwijzings-documenten**

- Besluit van de gemeenteraad d.d. 19 december 2013 tot goedkeuring van de inventarisatie en belasting op leegstaande woningen en gebouwen en tweede verblijven
- Besluit van de gemeenteraad d.d. 29 juni 2017 tot hervaststelling van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen

**Feiten, context en argumentatie**

- Het budget van de gemeente kan niet sluitend gemaakt worden zonder het inschrijven van eigen gemeentelijke belastingen.
- Vanuit de noodzaak om een verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden, alsook de noodzaak om langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeenten te voorkomen en te bestrijden, is het dan ook billijk om dit via een gemeentebelasting te sturen.

**Besluit**

***Belastbaar feit***

**Artikel 1**

Voor een termijn met ingang van 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025 wordt een belasting gevestigd op leegstaande woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister op 1 januari van het betreffende aanslagjaar.

***Definities***

**Artikel 2**

De volgende definities worden gebruikt:

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 bedoeld in de artikelen 3 en 4. Dit is de technische dienst. Voor voorbereidende en/of uitvoerende taken kan worden samengewerkt met de interlokale vereniging Woonpunt.
2. beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen
3. beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeningwijzen, hetzij een aangetekend schrijven, hetzij 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 16° 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

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
6. 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 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 (dit is iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag- of administratieve 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.
7. leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
8. leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet
9. 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
10. onbewoonbaar verklaarde woning: een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag bewoond worden en die door de bevoegde instantie als dusdanig onbewoonbaar werd verklaard conform artikels 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet of het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen en het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van 22 december 1995 en latere wijzigingen
11. ongeschikt verklaarde woning: een woning die niet beantwoordt aan de

veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen en het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van 22 december 1995 en latere wijzigingen, en die door de bevoegde instantie als dusdanig ongeschikt werd verklaard

12. opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen. Dit is 1 januari van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de woning / het gebouw gedurende het volledige kalenderjaar leeg stond.
13. renovatienota: een nota die bestaat uit:
    - een beschrijving van de problematische situatie van de woning of het gebouw
    - een gedetailleerd overzicht van welke niet stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd
    - een tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht
    - een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
14. tweede verblijf: een woning waar niemand is ingeschreven in de bevolkingsregisters, maar die op elk ogenblik als woning kan worden gebruikt en die als dusdanig is ingericht en uitgerust; hieronder vallen ook de woningen die op de toeristische markt worden gebracht als vakantiewoning
15. verwaarloosde woning of gebouw: een woning of gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas
16. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode
17. zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, of het vruchtgebruik
18.

## ***Leegstandsregister***

**Artikel 3**

1. Het leegstandsregister bestaat uit een lijst met leegstaande woningen en gebouwen. Het register wordt jaarlijks aangevuld met de woningen en gebouwen die op 1 januari van het jaar van opname minstens gedurende het volledige vorige kalenderjaar leeg stonden.
2. Een woning die geregistreerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister.
3. Een woning die geregistreerd is als verwaarloosd, kan ook worden opgenomen in het leegstandsregister.
4. Een tweede verblijf dat komt leeg te staan kan opgenomen worden in het leegstandsregister.
5. Een woning die is opgenomen in het leegstandsregister, kan worden opgenomen op de lijst van tweede verblijven.
6. In het leegstandsregister worden de volgende gegevens opgenomen:
    a. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw
    b. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw

c. de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n)
d. het nummer en de datum van de administratieve akte
e. de opnamedatum
f. de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname
g. de datum van het beroepschrift
h. de ingeroepen beroepsargumenten
i. de datum van annulatie van de inschrijving (ingevolge beroep)
j. de reden en redenen die aanleiding hebben gegeven tot annulatie van de inschrijving
k. de datum van de schrapping
l. het feit of de feiten die aanleiding hebben gegeven tot de schrapping

***Registratie van de leegstand***

**Artikel 4**

1. De door het college van burgemeester en schepenen aangestelde personeelsleden die bevoegd zijn om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van dit belastingreglement 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 en gedateerde administratieve akte, waarin één of meerdere foto's, een beschrijving van de woning / het gebouw en de indicaties die de leegstand staven, opgenomen zijn.
3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals:
    - het ontbreken van een inschrijving in de bevolkingsregisters op het adres van de woning op 1 januari van het aanslagjaar en gedurende het volledige voorgaande kalenderjaar
    - het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop"
    - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
    - een volle brievenbus gedurende lange tijd
    - verwaarlozing van de woning of het gebouw
    - een verwaarloosde omgeving: tuin (lang gras, onverzorgd, ….), oprit, …
    - rolluiken die langdurig neergelaten zijn
    - het ontbreken van enige melding van gebruik als tweede verblijf
    - de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
    - een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten
    - de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992
    - aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit
    - stopzetting van de bedrijfsvoering

- verhuis firma
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), de postbode, de wijkagent, …
- de vaststelling van domiciliefraude (vb. op basis van verslag van politie ingevolge woonstonderzoek)
- een nieuw gebouw dat of nieuwe woning die binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt volgens de functie.

***Kennisgeving registratie***

**Artikel 5**

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen 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 het reglement.

***Beroep tegen de registratie***

**Artikel 6**

1. Binnen een termijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de kennisgeving van het voornemen tot registratie, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de voorgenomen opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. 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 redenen waarop men zich beroept om de opname te betwisten
   - 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.
2. 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.
3. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.
4. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en

aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging bezorgd.

5. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:
   - als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen onder punt 1, of;
   - als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
   - als het beroepschrift niet is ondertekend.
6. 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 onder punt 1 niet verstreken is.
7. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Dit kan worden voorafgegaan door een controle ter plaatse met het oog op 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.
8. 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. Bij ontstentenis van beslissing en/of kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.
9. 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 1 januari van het betreffende kalenderjaar..

## ***Schrapping uit het leegstandsregister***

**Artikel 7**

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 woonfunctie.
2. De datum van schrapping van een woning uit het leegstandregister is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de woonfunctie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters, opname in de lijst tweede verblijven of zo nodig na een onderzoek ter plaatse.
3. 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 2, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.
4. De datum van schrapping van een gebouw uit het leegstandsregister is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of zo nodig na een onderzoek ter plaatse.
5. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:
   - de identiteit en het adres van de indiener
   - de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking

heeft
    - de redenen waarop men zich beroept om de schrapping te vragen
    - de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister

   Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.
6. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.
7. De administratie brengt de verzoeker onverwijld op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.
8. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

***Belastingplichtige en belastbaar tijdstip***

**Artikel 8**

De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw opgenomen is in het leegstandsregister. Dit is voor het eerst op 1 januari van het jaar van de opname. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting jaarlijks verschuldigd.

***Tarief***

**Artikel 9**

1. De belasting wordt berekend op basis van het aantal jaren dat de woning (met inbegrip van kamers) of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister.
2. De belasting voor een woning (met uitzondering van kamers) of een gebouw opgenomen in het leegstandsregister bedraagt:
    - 1.200 euro voor het eerste jaar;
    - 2.400 euro voor het twee jaar;
    - 4.500 euro voor het derde jaar;
    - 6.000 euro voor het vierde jaar;
    - 7.500 euro voor het vijfde jaar en voor de daarop volgende jaren dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister.
3. De belasting voor een kamer opgenomen in het leegstandsregister bedraagt:
    - 825 euro voor het eerste jaar;
    - 1.650 euro voor het twee jaar;
    - 2.475 euro voor het derde jaar;
    - 3.300 euro voor het vierde jaar;
    - 4.125 euro voor het vijfde jaar en voor de daarop volgende jaren dat de kamer is opgenomen in het leegstandsregister.
4. Het aantal jaren waarvoor vrijstelling van betaling van de heffing werd verkregen, wordt niet in mindering gebracht bij de berekening van het bedrag

van de heffing.

5. Bij overdracht van het zakelijk recht van een woning wordt 1 januari volgend op de overdracht van het zakelijk recht, voor de berekening van de belasting, beschouwd als de nieuwe opnamedatum.

## ***Vrijstellingen***

**Artikel 10**

TOEPASSING

Enkel de in dit reglement opgenomen vrijstellingen worden toegepast.

1. De vrijstelling is van toepassing op de belasting van het betreffende aanslagjaar. Aan de vrijstellingsvoorwaarden dient te zijn voldaan op 1 januari van het betreffende aanslagjaar of in de loop van het voorafgaande kalenderjaar.

CUMULATIE

2. Een houder van het zakelijk recht kan voor een woning / gebouw, bij cumulatie van verschillende vrijstellingen, maximaal slechts voor drie (al dan niet opeenvolgende) aanslagjaren vrijstelling van betaling van de belasting verkrijgen.
3. Van de maximale vrijstellingsregel kan worden afgeweken in volgende gevallen:
    a. wanneer de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige beperkt is ingevolge een gerechtelijke beslissing (zoals bedoeld in artikel 10 punt 8);
    b. tijdens de voorbereidingstijd voor en de geldigheidsduur van een onteigeningsplan (zoals bedoeld in artikel 10 punt 13);
    c. gedurende de doorlooptijd voor een restauratiepremiedossier (zoals bedoeld in artikel 10 punt 14);
    d. in geval van overmacht (zoals bedoeld in artikel 10 punt 18).

    tijdens voormelde periodes wordt de telling van het aantal aanslagjaren opgeschort.
4. Onder geen beding evenwel kan het aantal aanslagjaren waarvoor vrijstelling kan worden bekomen worden verhoogd, behoudens de uitzondering voorzien in artikel 10 punt 11, 17 en 18.

AANVRAAG

5. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie binnen de 30 dagen ingaand de dag na de kennisgeving van het voornemen tot opname in het leegstandsregister of (voor wat betreft de woningen en gebouwen die reeds in het register zijn opgenomen) ingaand de dag na de kennisgeving van de handhaving van de inschrijving in het leegstandsregister.
6. De aanvraag dient te worden ingediend via beveiligde zending. Voor het indienen van de aanvraag wordt gebruik gemaakt van het ter beschikking gestelde invulformulier. Bij het aanvraagformulier worden de nodige bewijsstukken toegevoegd. De vrijstelling dient jaarlijks opnieuw door de belastingplichtige te worden aangevraagd.
7. De administratie beoordeelt de aanvraag tot vrijstelling en brengt de aanvrager hiervan op de hoogte.

VRIJSTELLINGEN

8. Vrijstelling kan worden bekomen wanneer de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing. De gerechtelijke beslissing inzake de beperking van de handelingsbekwaamheid moet worden voorgelegd. De aanstelling van een bewindvoerder, voogd of curator wordt gelijkgesteld met het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid. Deze vrijstelling geldt tot en met twee aanslagjaren die volgen op het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid.
9. Aan de belastingplichtige die houder is van het zakelijk recht van één woning, bij uitsluiting van enige andere woning, en die tevens de laatste bewoner was van deze woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte, kan vrijstelling worden verleend. De belastingplichtige moet verblijven in een erkende ouderenvoorziening of is voor een langdurig verblijf opgenomen in een psychiatrische instelling of een penitentiaire instelling. Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening of instelling moet worden voorgelegd. De vrijstelling geldt voor de twee aanslagjaren volgend op de datum van opname in de instelling.
10. Vrijstelling kan worden verleend aan de belastingplichtige die op 1 januari van het betreffende aanslagjaar sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, zowel bij verwerving onder bezwarende titel als bij schenking en erfenis. Voor de beoordeling van het recent houderschap wordt de datum van de notariële akte beschouwd als de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt voor de twee aanslagjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling wordt niet toegekend wanneer:
    a. de overdracht van het zakelijk recht gebeurt ten voordele van bloed- of aanverwante(n) in de tweede of derde graad van de persoon die het zakelijk recht overdraagt, met uitzondering wanneer de overdracht gebeurde bij erfenis of testament.

    Indien het zakelijk recht van een woning en/of gebouw (met uitzondering evenwel van de woningen en/of gebouwen die werden verworven ingevolge erfenis of testament) wordt overgedragen tijdens de periode van vrijstelling, zoals bepaald onder punt 10, dan vervalt de reeds verkregen vrijstelling en wordt aan de overdrager een belasting opgelegd gelijk aan de som van de verschuldigde bedragen die de overdrager verschuldigd zou zijn geweest voor elk van de aanslagjaren waarvoor vrijstelling werd verkregen op basis van punt 10.
11. Van de leegstandsbelasting is vrijgesteld de belastingplichtige:
    a. die een sociale huisvestingsmaatschappij is erkend door de VMSW, of een andere sociale woonorganisatie, een autonoom gemeentebedrijf, de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging, voor zover het panden betreft die voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een huidig of toekomstig project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving, en voor zover dit kadert binnen een openbare taakdoelstelling van algemeen of sociaal belang. De vrijstelling is beperkt tot 4 aanslagjaren volgend op het jaar van de verwerving.
    b. een private eigenaar is, die een huurovereenkomst of een huurbelofte heeft afgesloten met het sociaal verhuurkantoor. De woning dient hiervoor (eventueel na renovatie) te voldoen aan de

kwaliteitseisen die het sociaal verhuurkantoor oplegt.

c. de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie is die het sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, heeft verkregen.

De vrijstelling is beperkt tot vier aanslagjaren volgend op het jaar van de verwerving.

12. Vrijstelling kan worden bekomen wanneer de woning of het gebouw wordt gerenoveerd zoals moet blijken uit een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden of wanneer er met een renovatienota (zoals vermeld in artikel 2 punt 13°) en facturen wordt aangetoond dat de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt. Deze vrijstelling geldt voor de twee aanslagjaren volgend op de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning of voor twee opeenvolgende aanslagjaren op basis van facturen met betrekking tot het jaar voorafgaand aan het betreffende aanslagjaar. Indien deze stukken onvoldoende bewijs leveren, kan de administratie overgaan tot een plaatsbezoek. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van de vrijstelling ambtshalve geweigerd tenzij de belastingplichtige binnen de termijn zoals bepaald in artikel 10 punt 6 alsnog de vereiste bewijsstukken voorlegt.
13. Vrijstelling wordt verleend wanneer de woning of het gebouw 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 of een onteigeningsplan in voorbereiding is. Deze vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar volgend op het vervallen van deze vrijstellingsgrond.
14. De woning die of het gebouw dat krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten of het decreet betreffende het onroerend erfgoed beschermd is als monument is vrijgesteld van belasting, voor zover bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremiedossier is ingediend. De vrijstelling geldt tot en met de twee aanslagjaren die volgen op de kennisgeving van de beslissing over het ingediende restauratiepremiedossier.
15. De woning die of het gebouw dat werd vernield of beschadigd ten gevolge van een (plotse) ramp waardoor bewoning niet meer mogelijk is en waarvoor de belastingplichtige niet (mede)aansprakelijk kan worden gesteld, kan worden vrijgesteld van belasting. De nodige bewijsstukken moeten worden voorgelegd. Deze vrijstelling geldt voor drie aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
16. Wordt vrijgesteld van belasting: de woning die of het gebouw dat onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van:
    a. een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek
    b. een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure
    c. een door een notaris geattesteerde procedure van uitonverdeeldheidtreding
    d. een andere administratieve procedure

    Deze vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar na het wegvallen van deze vrijstellingsgrond. De vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst

van de zaak het normale gebruik van het onroerend goed verhindert.

17. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt beschouwd als leegstand. Er kan wel een vrijstelling van belasting worden bekomen voor dit ander gebruik. Volgende voorwaarden zijn gekoppeld aan een eventuele vrijstelling omwille van ander gebruik.
    a. Het ander gebruik is effectief.
    b. Het ander gebruik is substantieel en beslaat minimaal 50% van de bruikbare vloeroppervlakte.

    Eenzelfde eigenaar kan slechts voor 1 leegstaande woning de vrijstelling voor ander gebruik inroepen.
    De vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren vanaf de datum van opname in het leegstandsregister.
    Indien een functiewijziging vergunbaar is, dient deze functiewijziging binnen de periode van vrijstelling te worden gerealiseerd. Na de functiewijziging en het effectieve gebruik van het gebouw in overeenstemming met de nieuwe functie, wordt de woning / het gebouw geschrapt uit het leegstandsregister overeenkomstig artikel 7.
    Indien geen functiewijziging mogelijk is, dan vervalt de vrijstelling automatisch vanaf het derde aanslagjaar en wordt de belasting verschuldigd, met uitzondering van de 3 situaties hieronder vermeld.
    - Een vrijstelling voor ander gebruik is onbeperkt (in afwijking van artikel 10 punt 3) indien de woning wordt gebruikt als gemeenschapsvoorziening of een functie heeft van een maatschappelijk, socio-cultureel of lokaal economisch belang.
    - Indien de woonfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van het gebouw, dan geldt de vrijstelling voor het ander gebruik, voor de verdere duur van het gebruik, (in afwijking van artikel 10 punt 3) zonder enige beperking, voor zover de leegstaande woongelegenheid deel uitmaakt van een groter gebouw dat een andere hoofdfunctie heeft en dat daarvoor ook effectief wordt gebruikt.
    - Wanneer het gebouw meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet effectief gebruikt wordt in overeenstemming met de hoofdfunctie, wordt het opgenomen in het leegstandsregister, en vervalt van rechtswege ook de vrijstelling voor de leegstaande woongelegenheid, ongeacht het eventueel (al dan niet voortgezet) ander (effectief en niet-occasioneel) gebruik van de woongelegenheid.

18. Vrijstelling kan worden verleend wanneer de leegstand het gevolg is van een vreemde oorzaak of overmacht. Dit wil zeggen dat de leegstand 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 onmogelijkheid tot effectief gebruik dient reeds te bestaan vóór (of uiterlijk op) 1 januari van het betreffende aanslagjaar. De nodige bewijsstukken van de overmacht of vreemde oorzaak moeten voorgelegd worden en de belastingplichtige moet de administratie spontaan op de hoogte houden over het verdere verloop van de situatie. De vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar volgend op het einde van de overmacht.
    Het college van burgemeester en schepenen beslist bij gemotiveerd besluit omtrent het al dan niet aanvaarden van de “vreemde oorzaak” of “overmacht”.
19. Het gebouw dat ingevolge het pop-updecreet van 17 juni 2016 tijdens het aanslagjaar voor een korte termijn van minstens vier maanden verhuurd wordt om te worden gebruikt voor handelsdoeleinden, is vrijgesteld van

belasting.
Het bewijs van de pop-upverhuur wordt geleverd door de voorlegging van het huurcontract.
De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar tijdens hetwelk het gebouw werd verhuurd.

***Aangifteplicht***

**Artikel 11**

1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op 1 januari van het aanslagjaar.
2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars elk volgens hun aandeel in het eigendom gehouden tot de betaling van de belastingschuld.
3. De zakelijk gerechtigde van de woning die is opgenomen in het leegstandsregister, is ertoe gehouden de administratie onverwijld in te lichten van de overdracht van de woning. Met overdracht wordt gelijkgesteld de vestiging van een recht van opstal of erfpacht.
4. De overdracht is pas tegenstelbaar ten aanzien van de stad Gistel vanaf de datum van de akte.

De aangiften kunnen per post of via e-mail op het e-mailadres leegstand@gistel.be worden bezorgd. De aangifte kan gebeuren via het ter beschikking gestelde formulier op de gemeentelijke website of via een eigen aangifteformulier op voorwaarde dat alle benodigde gegevens op het aangifteformulier worden vermeld.

***Wijze van inning***

**Artikel 12**

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

***Procedure van ambtshalve vaststelling***

**Artikel 13**

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte door de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve gevestigd worden.

Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingplichtige, met een aangetekend schrijven, de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen. De belasting mag niet worden gevestigd voor die termijn verstreken is, behalve als de rechten van de gemeentelijke thesaurie

in gevaar verkeren ingevolge een andere oorzaak dan het verstrijken van de aanslagtermijnen.

***Betaaltermijn***

**Artikel 14**

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.
Bij niet-betaling wordt deze ingevorderd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

***Bezwaarprocedure***

**Artikel 15**

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk 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.

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

***Inwerkingtreding en overgangsbepalingen***

**Artikel 16**

Deze belasting treedt in werking op 1 januari 2020.

Het belastingreglement d.d. 29 juni 2017 tot vaststelling van de gemeentebelasting op leegstaande woningen en gebouwen, blijft van toepassing voor de belastbare feiten die zich hebben voorgedaan vóór 1 januari 2020, maar is niet meer van toepassing voor de belastbare feiten die zich voordoen vanaf 1 januari 2020.

De woningen en gebouwen opgenomen in het leegstandsregister op datum van 31 december 2019, zoals opgesteld volgens het reglement inzake de inventarisatie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen en op tweede verblijven voor de periode 2014-2019, vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing van 19 december 2013 en gewijzigd bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 29 juni 2017, worden overgedragen naar het leegstandsregister op datum van 1 januari 2020.

De vrijstellingen die werden bekomen op basis van het reglement inzake de inventarisatie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen en op tweede verblijven voor de periode 2014-2019, vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing van 19 december 2013 en gewijzigd bij gemeenteraadsbeslissing van 29 juni 2017

worden in mindering gebracht van de periodes waarvoor ingevolge dit reglement op dezelfde gronden een gelijkaardige vrijstelling zou kunnen worden verkregen. Deze vrijstellingen worden ook meegerekend voor de toepassing van artikel 10 punt 2, 3 en 4.

**Artikel 17**

De financiële aspecten van dit besluit worden als volgt vastgelegd:

INKOMSTEN

| Omschrijving | Bedrag (incl. btw) | AR/BI/Actie<br>Beschikbaar krediet |
|---|---|---|
| Belasting op leegstaande woningen en gebouwen | € 64.000 | 7374000/002000/BELASTING LEEGSTAND<br>€ 64.000 |

**Artikel 18**

Dit besluit wordt bekendgemaakt aan de bevolking en de toezichthoudende overheid volgens artikel 285, 286 § 1 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur.

**Artikel 19**

Voor de uitvoering van deze beslissing worden de volgende werkopdrachten verleend:

| Dienst | Taak |
|---|---|
| Omgeving en milieu | • opmaak kohier |
| FD | • versturen aanslagbiljet<br>• aanvullen excel reglementen |
| Communicatie | • informatie opnemen op de website |
| IT | • aanmaken e-mailadres leegstand@gistel.be (mailbox) |
| Staf | • aanvullen register van bekendmakingen<br>• publicatie melden aan toezicht via digitaal loket<br>• aanvullen inventaris<br>• aanvullen wegwijs |

**Artikel 20**

Afschrift uit dit besluit wordt bezorgd aan:

externe instanties
Vlaamse overheid – Agentschap Binnenlands Bestuur afdeling West-Vlaanderen: via digitaal loket
gemeentelijke diensten
SC: 1
Omgeving en milieu: 1
FD: 2

namens de gemeenteraad

de algemeen directeur
Joost Mangeleer

de voorzitter gemeenteraad
Wim Gevaert

voor eensluidend afschrift

de algemeen directeur

Joost Mangeleer

de burgemeester
(delegatie ondertekeningsbevoegdheid
bij besluit voorzitter gemeenteraad
d.d. 15 februari 2019)

Gauthier Defreyne