



GEMEENTELIJK REGLEMENT OP DE LEEGSTAND EN LEEGSTANDHEFFING

Vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit op 27/06/2017

HOOFDSTUK 1. Leegstandsregister

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

De definities uit artikel 1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid zijn van toepassing. Leegstaande gebouwen en leegstaande woningen zijn gebouwen en woningen zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het leegstandsregister wordt verstaan onder:

1. Administratie: de gemeentelijke dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van het leegstandsregister.
2. Administratieve akte: deze genummerde akte bestaat uit een fotodossier, een beschrijvend verslag met vermelding van de elementen die de leegstand staven en als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister.
3. Beschrijvend verslag: dit werkinstrument wordt gebruikt ter voorbereiding van de administratieve akte en laat de administratie toe ter plekke vaststellingen te noteren en deze eventueel later aan te vullen met gewijzigde informatie alsook met bezwaren van de zakelijk gerechtigde.
4. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
5. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
6. Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
7. 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.
8. Registratiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen of zolang het gebouw en/of woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
9. Zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik.
10. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze: een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs, elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
11. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
12. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6, §1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 2 Leegstandsregister

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

1. een lijst "leegstaande gebouwen";
2. een lijst "leegstaande woningen".

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

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

1. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
2. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
3. de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
4. het nummer en de datum van de administratieve akte.

Artikel 3 Registratie van leegstand

§1. 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.

§2. 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 of van een aangifte als tweede verblijf en er is - volgens het vergunningenregister - geen recente stedenbouwkundige vergunning gekend van maximum 5 jaar oud;
- de onmogelijkheid om het gebouw en/of terrein te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of verzegeling;
- het aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen naar aanleiding van leegstand of improductiviteit overeenkomstig artikel 15 WIB 1992;
- tekenen van verwaarlozing van het gebouw (vb. ramen stuk/gaten in dak/woning niet meer water en/of winddicht) en/of verwaarlozing omgeving (vb. verwaarloosde tuin);
- tekenen van niet-bewoning (vb. rolluiken steeds af, sterk vervuilde ramen; uitpuilende brievenbus...);
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- ...

Artikel 4 Kennisgeving van registratie

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

- De administratieve akte met eventueel inbegrip van het beschrijvend verslag en het fotodossier;
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

Artikel 5 Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie

beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend 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.

§2. 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.

§3. 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 administratieve akte.

Artikel 6 Schraping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie of als de woning gesloopt werd.

De datum van schraping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie of de dag van de sloop. 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, 7^o aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of als het gebouw gesloopt werd.

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

§2. Voor de schraping 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 schraping betrekking heeft;
- 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 beveiligde verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schraping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

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

HOOFDSTUK 2. De Heffing

Artikel 7 Heffing op leegstaande woningen en gebouwen

- §1. Er wordt een gemeentehelling gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister. Dit reglement blijft van toepassing tot het wordt opgeheven.
- §2. De heffing voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw opgenomen is in het leegstandsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 8 Heffingsplichtige

- §1. De heffing is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de heffing van het betrokken aanslagjaar verschuldigd wordt.
- §2. Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als heffingsplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag naar rato van hun deel in de onverdeeldheid.
- §3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.
- §4. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als heffingsplichtige beschouwd voor de volgende heffingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden gevestigd.

Artikel 9 Tarief van de heffing

- §1. Het bedrag van de eerste gemeentelijke leegstandsheffing bedraagt:
1. 1200 euro voor een leegstaand gebouw;
 2. voor een leegstaande woning:
 - a) 1200 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 100 euro voor een kamer of studentenkamer;
 - c) 500 euro voor elke andere woning.
- §2. Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van de formule: het bedrag van eerste gemeentelijke leegstandsheffing vermenigvuldigd met $(x+1)$ waarbij x het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 10 Vrijstellingen

- §1. Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het modelformulier dat wordt meegestuurd.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

§3. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

Vrijstellingen gebonden aan persoonlijke factoren

1. de heffingplichtige(n) die zakelijk gerechtigde(n) is/zijn van de enige woning en die om reden van verblijf in een rusthuis/psychiatrische instelling, of tijdelijk verblijf in het buitenland, (beiden) de woning niet kan/kunnen bewonen. Deze vrijstelling is geldig voor een periode van maximum 3 jaar volgend op de datum van inventarisatie. Na 3 jaar kan een verlenging aangevraagd worden.
2. de heffingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Vrijstellingen gebonden aan de woning of het gebouw

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
4. onmogelijk effectief gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek;
5. gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:
 - a) het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning kan worden voorgelegd. De vrijstelling geldt voor een termijn van maximum 5 jaar volgend na datum verlening van de stedenbouwkundige vergunning;
 - b) het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen, een renovatienota wordt voorgelegd. De vrijstelling geldt voor een termijn van maximum 2 jaar en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend'.
De renovatienota moet ondertekend en gedateerd zijn en omvat volgende elementen:
 - een omschrijving van de voorgenomen werken;
 - een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar de werken worden uitgevoerd;
 - bestekken, offertes en/of facturen.
6. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode;
7. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Als er een vrijstelling wordt verleend, dan is de heffingplichtige vrijgesteld van de heffing voor de toegekende periode.

Artikel 11 Inkohiering

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

Artikel 12 Betalingstermijn

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

Artikel 13 Bezwaar

De heffingsplichtige kan bezwaar indienen tegen deze heffing bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk en via duurzame drager worden ingediend en moet gemotiveerd worden.

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.

Artikel 14

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de heffingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9 bis, van het Wetboek van de inkomstenheffingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing, voor zover niet specifiek de heffingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 15

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.