LOKAAL BESTUUR De Pinte

Gemeenteraad

Uittreksel uit de notulen van 14 december 2020

Aanwezig	Vincent Van Peteghem, Voorzitter gemeenteraad Lieve Van Lancker, Wd. burgemeester Willem Rombaut, Kristof Agache, Laure Reyntjens, Benedikte Demunck, Schepenen Kathleen Ghyselinck, Voorzitter BCSD Wim Vanbiervliet, Hilde Claeys, Antoine Van Nieuwenhuyze, Trudo Dejonghe, Lutgard Vermeyen, Leen Gryffroy, Christel Verleyen, Liselotte Thienpont, Erik Van de Velde, Ann Vandenbussche, Marthe Van Den Abbeele, Evelyne Gomes, Ina Quintyn, Hannes Eechaute, Raadsleden Veerle Goethals, Algemeen directeur
Verontschuldigd	/
Afwezig	/

Openbare vergadering

Belastingreglement op leegstaande woningen en/of gebouwen

De gemeenteraad

Feiten en context

De gemeente is toegetreden tot de Interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' met werkgebied De Pinte, Gavere, Melle, Merelbeke, Nazareth en Sint-Martens-Latem. In het kader van de opvolging door de ILV Wonen Leie & Schelde wordt het reglement betreffende leegstand geharmoniseerd voor de 6 deelnemende gemeenten. De bedragen worden voor elke gemeente afzonderlijk vastgesteld.
Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 3, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies en op het inwendig bestuur van de gemeente.
Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 14°, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke belastingreglementen vast.

Hogere regelgeving

- Gecoördineerde Grondwet van België van 17 februari 1994, artikels 41, 159, 162, 2°, 170 § 4 , 172 en 173
- Decreet van 19 april 1995 (en latere wijzigingen) betreffende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikels 2.9 tot en met 2.14
- Decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- Decreet over het lokaal bestuur, artikels 40, 41, 14°, 326 t.e.m. 341

Vorige beslissingen

- Besluit van de gemeenteraad van 16 december 2019 betreffende het vaststellen van het belastingreglement op leegstaande woningen en/of gebouwen
- Besluit van de gemeenteraad van 29 april 2019 betreffende het retributiereglement voor het innen van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen en latere wijzigingen

Motivering

Teneinde de problematiek van leegstand in de regio beter te coördineren is de gemeente op 26 augustus 2019 toegetreden tot de Interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' met werkgebied De Pinte, Gavere, Melle, Merelbeke, Nazareth en Sint-Martens-Latem.
Leegstaande woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Leegstand is veelal een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer lasten voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikstorten, overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.
Daarnaast zijn leegstaande woningen niet beschikbaar voor de huizenmarkt. Er is reeds een tekort op de huizenmarkt, waardoor de huur- en verkoopprijzen hoog blijven. Tevens blijkt dat een grote groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden.
Leegstand vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en of dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. Leegstand bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt.
De belasting valt ten laste van zakelijke gerechtigden van gebouwen en woningen welke 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister. Met deze belasting beoogt de gemeente om ervoor te zorgen dat het beschikbare patrimonium in de gemeente optimaal benut wordt. Daarnaast dienen de ontvangsten en de uitgaven van de gemeente in evenwicht te worden gehouden. Hiertoe is het wenselijk te voorzien in het heffen van eigen gemeentelijke belastingen specifiek geënt op de lokale omstandigheden en ter ondersteuning van bepaalde beleidsaspecten.
Door het decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen heeft de gemeente nu de volledige beleidsvrijheid wat betreft de opmaak en het beheer van het leegstandsregister. De decretale machtiging tot het heffen van een gemeentelijke belasting op leegstand werd opgeheven.
De in het reglement opgenomen vrijstellingen zijn te verantwoorden binnen het gemeentelijk beleid tot volle activatie van het beschikbaar patrimonium met inachtneming van volgende principes:
01. Nieuwe zakelijke gerechtigden de mogelijkheid geven om de leegstand te verhelpen zonder hen te belasten, gezien zij niet de oorspronkelijke veroorzaker zijn van de leegstand
02. Zakelijke gerechtigden die initiatief nemen om het gebouw/woning te renoveren tijdens de periode van renovatie vrijstelling te verlenen om zo renovatie aan te moedigen
03. Personen die geconfronteerd worden met een ramp, gerechtelijke verzegeling, die opgenomen zijn in ouderenvoorziening, ziekenhuis, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt is, de mogelijkheid te geven een duurzame oplossing te vinden voor het leegstaande gebouw / woning, gezien de leegstand in eerste instantie buiten hun wil om ontstaan is
04. Om beschermd onroerend erfgoed zoveel mogelijk te laten renoveren en niet verloren te laten gaan, een vrijstelling te voorzien om de zakelijke gerechtigde de tijd te geven een renovatiedossier in te dienen bij bevoegde instanties en tijdens de looptijd van de renovatie, gezien de renovatie bij een onroerend erfgoed technisch moeilijker en duurder is en de aanvraagtijd tot bekomen van een erfgoedpremie kan oplopen
05. Gebouwen en woningen die opgenomen zijn in een onteigeningsplan of die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld, gezien in het kader van algemeen belang een andere bestemming aan het gebouw / woning zal gegeven worden en eventuele leegstand buiten de wil van de zakelijke gerechtigde plaatsvindt

Plaats in meerjarenplan en budget

- 0-FISCAAL/0020-00/737600/GEMEENTE/DZM/IP-GEEN

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1.
De gemeenteraad keurt dit reglement goed.

Reglement gemeentebelastingen op leegstaande woningen en/of gebouwen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen
Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
In dit reglement wordt verstaan onder:

1° **aanslagjaar**: is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december;
2° **administratie**: de (inter)gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
3° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen;
4° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
a) een aangetekend schrijven;
b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
c) een elektronisch aangetekende zending.
5° **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 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
6° **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;
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.
De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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 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.
8° **leegstaande woning**: woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;
9° **leegstandsregister**: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
10° **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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §1 respectievelijk §2 van artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
11° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw, een appartement, een kamer of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;
12° **ramp**: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag.
13° **renovatienota**: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- Een overzicht van de voorgenomen werken;
- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
- een kopie van de originele offertes en/of facturen van minimaal 10 000 euro (exclusief BTW); deze facturen en offertes mogen niet ouder zijn dan één jaar;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Een ingediende renovatienota wordt geacht te zijn goedgekeurd wanneer binnen drie maanden ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van de renovatienota geen beslissing door de administratie is genomen.
14° **verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw de woning, een appartement of een kamer, niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

15° **woning**: een goed, vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
16° **tweede verblijf**: een woning die op elk moment kan worden gebruikt voor bewoning, maar waarvan diegene die er kan verblijven, voor desbetreffende woning, niet is ingeschreven in het bevolkingsregister en waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke belastingen op tweede verblijven. Als tweede verblijf wordt niet beschouwd een woning die de voorbije twaalf maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie als tweede verblijf;
17° **zakelijk gerechtigde**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
a) de volle eigendom;
b) in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;
c) in voorkomend geval, het vruchtgebruik.

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'.
§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:
1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.
§3. Een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan niet worden opgenomen op het leegstandsregister.
§4. Een woning die opgenomen is in het verwaarlozingsregister kan worden opgenomen op het leegstandsregister.

Artikel 3. Registratie van leegstand
§1. De personeelsleden van het ILV Wonen Leie & Schelde, alsook een aantal gemeentelijke ambtenaren, zijn door het college van burgemeester en schepenen gemachtigd voor de opsporing, registratie en schrapping van leegstaande woningen of gebouwen. Hierna genoemd de administratie.
Deze door het college van burgemeester en schepenen aangewezen 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, een leegstaande woning, een leegstaand appartement, of een leegstaande kamer 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 lijst:
1. Administratieve indicaties van leegstand, zoals:
- geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf
- een verbruik van een of meer nutsvoorzieningen dat zo laag ligt 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;
- geen aansluitingen op nutsvoorzieningen
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit
- voor gebouwen: het ontbreken van een vestigings – of ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor ondernemingen
- voor gebouwen: het ontbreken van neergelegde jaarrekening x – 1, in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het gebouw

2. Onmogelijkheid om de woning te bewonen of gebouw te gebruiken, door:
   - de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een versperde toegang, obstakels, dichte begroeiing
   - een bij de woning of het gebouw horende tuin of parkeergelegenheid die langdurig niet of slecht onderhouden is (hoog gras, hinderlijke planten, ver uitgegroeide struiken, begroeiing die toegang of lichtinval verhindert, ...)
3. Uitwendige indicaties van leegstand, zoals:
   - het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop'
   - dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dichtgeplakt, overschilderd, dichtgetimmerd)
   - een dichtgeplakte of anderszins onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus of een (over)volle brievenbus gedurende lange tijd
   - voor gebouwen: het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer klanten er terecht kunnen
   - rolluiken die langdurig neergelaten zijn of klapluiken die nagenoeg permanent gesloten zijn
   - winddichtheid of waterdichtheid van het pand is niet gewaarborgd (glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, openingen in wanden of bedaking, schade door lekken,...)
   - Onafgewerkte ruwbouw
4. Inwendige indicaties van leegstand, zoals:
   - De woning of het gebouw is helemaal of gedeeltelijk niet bemeubeld of het ontbreekt aan de essentiële inrichting voor de functie van het gebouw
5. Andere:
   - getuigenissen
   - indicaties dat de woning voor andere functies dan de woonfunctie gebruikt wordt
   - indicaties dat het gebouw niet volgens zijn functie wordt gebruikt

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

§1. 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
- 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

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde. Is de woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend dan vindt de betekening aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Tegen de opname in het leegstandsregister, vermeld in artikel 3, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.
§2. Het beroepschrift voldoet aan volgende voorwaarden om ontvankelijk te zijn:
- 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. Het is aan de zakelijk gerechtigde om de bewijsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de beroepsinstantie

§3. Het beroepschrift wordt betekend binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de derde werkdag na betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 4. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.
§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:
- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 5, §2, of
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor een 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 derde werkdag na 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 administratieve akte van de leegstand.

Artikel 6. Schrapping 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 functie, zoals omschreven in art 1, 7°.
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, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.
De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.
§2. Een woning die of gebouw dat gesloopt werd, wordt uit het leegstandsregister geschrapt. Alvorens tot schrapping over te gaan, moet ook het puin geruimd zijn. De datum van schrapping is de datum van betekening van de aanvraag tot schrapping.
§3. 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 bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister

§4. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn negentig dagen die ingaat de derde werkdag na de betekening van de aanvraag tot schrapping vermeld in artikel 6 §3.
De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Artikel 7: Beroep tegen weigering tot schrapping
§1. Tegen de weigering tot schrapping uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde, zijn zaakwaarnemer of zijn advocaat beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.
§2. Het beroepschrift voldoet op straffe van onontvankelijkheid cumulatief aan volgende voorwaarden:

- het beroepschrift is schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd
- het beroepschrift wordt ingediend met een beveiligde zending
- het beroepschrift bevat volgende gegevens:
    - 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 bewijsstukken overeenkomstig artikel 6, paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister

§3. Het beroepschrift wordt betekend binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de derde werkdag na betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 6§4. Zolang de beroepstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan de zakelijk gerechtigde een vervangend beroepschrift indienen, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.
§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.
§5. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de derde werkdag na betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.
§7. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 8. Belasting op leegstand van woningen en gebouwen
§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.
§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.
§3. In het geval het gebouw of de woning ook opgenomen is in het verwaarlozingsregister, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in het leegstandsregister en het verwaarlozingsregister.

Artikel 9. De belastingplichtige
§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw, de leegstaande woning, op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.
§2. Ingeval van onverdeeldheid van het gebouw of woning, is de belasting verschuldigd door elk van de mede-eigenaars en elk in verhouding tot hun deel van het goed. Eventuele vrijstellingen voor mede-eigenaars gelden derhalve enkel voor hun aandeel in de belasting op het goed. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting van toepassing op het gebouw of woning in zijn geheel.
§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het onroerend goed is opgenomen in het leegstandsregister.
Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.
Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- Naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- Datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- Nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Ontbreekt deze kennisgeving dan wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf één, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10. Tarief van de belasting
§1. Het bedrag van de jaarlijkse belasting bedraagt:

- 2 000 euro voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning
- 200 euro voor individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet
- 800 euro voor elke overige woongelegenheid (bv. appartementen ...)

§2. De daaropvolgende jaren wordt de belasting als volgt vastgesteld:

- 2de jaar: belasting x 1,5
- 3de jaar: belasting x 2,25
- 4de jaar: basisbelasting x 3,375

Artikel 11. Vrijstellingen
§1. Aanvraag vrijstelling
Een vrijstelling kan aangevraagd worden met een gemotiveerd verzoek, verzonden via een beveiligde zending bij de administratie.
§2. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.
§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:
1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurige periode werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis, voor zover de belastingplichtige de laatst gedomicilieerde bewoner is.
Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee aanslagjaren, ingaand op het eerstvolgend belastbaar aanslagjaar.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing, en de laatst gedomicilieerde bewoner is. Het bewijs met betrekking tot de gerechtelijke beslissing dient te worden toegevoegd.
Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren, ingaand op het eerstvolgend belastbaar aanslagjaar.
3° een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht, gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht.
Deze vrijstelling geldt niet voor:

- Vennootschappen waar de vroeger zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks in participeert in het aandeelhouderschap;
- Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

§4. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of het gebouw:
1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging;
4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;
5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. De belastingplichtige kan deze vrijstelling voor hetzelfde gebouw of dezelfde woning éénmaal inroepen;
6° gerenoveerd wordt op basis van een door de administratie goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 1 van huidig reglement.
De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig met eenzelfde periode worden verlengd. De zakelijk gerechtigde moet voor deze verlenging een gemotiveerd verzoek richten aan de administratie waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat het overeengekomen tijdschema (grotendeels) gevolgd is; tevens dient een motivatie voorgelegd worden voor die zaken uit het tijdschema die niet tijdig konden gerealiseerd worden.
De belastingplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv aan de hand van foto's, facturen,...).
Na één jaar vrijstelling kan een controle ter plaatse gebeuren. Indien de toegang geweigerd wordt voor controle van de werken, wordt er geen vrijstelling verleend.
7° gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend op het lokaal woonoverleg. Deze vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar volgend op het moment dat de planning is bezorgd aan de leden van het lokaal woonoverleg. De vrijstelling kan drie maal voor één jaar worden verlengd mits positief advies van het lokaal woonoverleg over de voortgang van de renovatieplanning;
8° krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument. Deze vrijstelling geldt vanaf de aanvraag tot twee jaar na de beslissing over de aanvraag;
9° leeg staat wegens overmacht, waarvan de zakelijk gerechtigde de bewijslast draagt.

Artikel 12. Inkohiering
§1. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.
§2. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.
§3. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.
Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.
Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.
De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Bij gebrek aan betaling in der minne wordt de belasting ingevorderd conform het besluit van de gemeenteraad van 29 april 2019, retributiereglement voor het innen van fiscale en niet-fiscale vorderingen en haar latere wijzigingen.

Artikel 13. Overgangsbepalingen
§1. De vrijstellingen die reeds toegekend waren voor en nog lopende zijn na het in werking treden van dit reglement, blijven geldig zoals ze origineel toegekend waren op basis van vroegere belastingreglementen. Op het moment dat de toegekende rechten verlopen, worden de bepalingen van dit reglement automatisch van toepassing. Ook in het geval dat een verlenging of een vrijstellingsrecht op een andere grond zou aangevraagd worden, is dit reglement van toepassing.
§2. Het 'belastingreglement op leegstaande woningen en/of gebouwen', goedgekeurd door de gemeenteraad van De Pinte op 16 december 2019 wordt voor belastbare feiten die zich voltrekken vanaf 1 januari 2021 opgeheven met ingang van 1 januari 2021.

Artikel 14. Bekendmaking
Onderhavig reglement treedt in voege op 01 januari 2021 en eindigt op 31 december 2025 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Namens de gemeenteraad

get. Veerle Goethals
Algemeen directeur

get. Vincent Van Peteghem
Voorzitter gemeenteraad

Voor gelijkvormig afschrift
De Pinte, 15/12/2020

Gemeentebestuur DE PINTE · Oost-Vlaanderen ·

Veerle Goethals
Algemeen directeur

Vincent Van Peteghem
Voorzitter gemeenteraad