



Uittreksel uit de notulen van 16 december 2019

Aanwezig	Kathleen Ghyselinck, Voorzitter gemeenteraad Vincent Van Peteghem, Burgemeester Willem Rombaut, Kristof Agache, Laure Reyntjens, Benedikte Demunck, Schepenen Lieve Van Lancker, Voorzitter BCSD Wim Vanbiervliet, Guy Blomme, 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, Raadsleden Veerle Goethals, Algemeen directeur
Verontschuldigd	/
Afwezig	/

Openbare vergadering**Belastingreglement op leegstaande woningen en/of gebouwen**

De gemeenteraad

Feiten en context

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.

Het huidig reglement vervalt eind dit jaar waardoor een nieuw reglement noodzakelijk is. Het huidig reglement werd aangepast op punten waar in het verleden bleek dat er tekortkomingen in het reglement voorkwamen, zoals de periode voor het aanvragen van de vrijstelling. De belasting werd verhoogd om de eigenaars nog meer te stimuleren om hun huizen op de woningmarkt te brengen. De vrijstelling voor een verblijf in een rustoord werd teruggebracht tot 1 jaar. De vrijstelling voor renovatiewerken wordt eveneens verkort tot 1 jaar, zodanig dat de verantwoordelijke voor de leegstand kan controleren of de werken daadwerkelijk uitgevoerd worden. Ook dient er een melding te gebeuren indien de woning/gebouw gesloopt wordt.

Hogere regelgeving

- De Grondwet
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6
- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit

Vorige beslissingen

- Besluit van de gemeenteraad van 27 november 2017 waarbij het belastingreglement op leegstaande woningen en/of gebouwen werd goedgekeurd
- Besluit van de gemeenteraad van 29 april 2019 betreffende het retributiereglement voor het innen van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen en latere wijzigingen

Motivering

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt wordt, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente.

Op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leiden tot meer opdrachten voor de gemeente.

Het gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

De vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

De financiële toestand van de gemeente De Pinte rechtvaardigt en vereist de invoering van rendabele belastingen.

Plaats in meerjarenplan en budget

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

Motivatie stemgedrag

De fractie Open VLD stemt tegen omdat wij vinden dat bij dit punt het bestuur wat betreft de renovatie niet voldoende doordacht te werk is gegaan. Er werd ons inziens te weinig rekening gehouden met de effectieve looptijd nodig om grote verbouwingen uit te voeren voor mensen die een grondige renovatie wensen te doen zonder zelf in de woning te moeten verblijven tijdens de werken.

We vinden het jammer dat niet werd ingegaan op ons voorstel om aan te passen naar 2 + 1 jaar, waarbij ook de kost voor bouwer – ook al duurt het slechts in totaliteit 2 jaar – minder zal zijn.

Met 19 stemmen voor (Kathleen Ghyselinck, Vincent Van Peteghem, Willem Rombaut, Kristof Agache, Laure Reyntjens, Benedikte Demunck, Lieve Van Lancker, Wim Vanbiervliet, Guy Blomme, Hilde Claeys, Antoine Van Nieuwenhuyze, Trudo Dejonghe, Lutgard Vermeyen, Leen Gryffroy, Liselotte Thienpont, Erik Van de Velde, Ann Vandenbussche, Marthe Van Den Abbeele, Ina Quintyn), 2 stemmen tegen (Christel Verleyen, Evelyne Gomes)

Besluit:

Artikel 1.

De gemeenteraad keurt dit reglement goed.

Artikel 2.

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig het decreet over het lokaal bestuur.

Reglement gemeentebelastingen op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is.
2. Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente die door het gemeentebestuur belast wordt met het beheer van het leegstandsregister.
3. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze:
 - a) Een aangetekend schrijven;
 - b) Een afgifte tegen ontvangstbewijs;
4. Decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
5. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 17 en niet beantwoordt aan de definitie van kamer zoals bedoeld onder punt 7 en met uitsluiting van de 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. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of van het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.

7. Kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC
- bad of douche
- kookgelegenheid

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

8. Leegstaand gebouw: een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en latere wijzigingen, of de 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 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.

De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

9. Leegstaande woning: 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.

10. Leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen.

11. Een nieuw gebouw of een nieuwe woning: wordt als leegstaand beschouwd als dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk §3 van artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.

12. Overige woongelegenheden: elke woongelegenheden welke niet te definiëren valt onder eengezinswoning en/of gebouw, en/of kamer.

13. 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, bvb. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...

14. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een gedetailleerd overzicht van de voorgenomen werken;
- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- een kopie van de originele offertes of facturen ten bedrage van minimaal € 10 000; Deze facturen en offertes mogen niet ouder zijn dan 1 jaar;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

15. Sociale woonorganisatie:

Indien de houder van het zakelijk recht:

- 1) een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal

Wonen erkend is;

- 2) een andere sociale woonorganisatie is;
- 3) een autonoom gemeentebedrijf is;
- 4) het lokaal bestuur of een intergemeentelijke vereniging is.
16. Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
17. Eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.
18. Zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom
 - b) het recht van opstal of van erfpacht
 - c) het vruchtgebruik
19. Tweede verblijfplaats: een woning die voor diegene die er kan verblijven voor deze woning niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters, ongeacht of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, met chalets gelijkgestelde caravans, en alle andere vaste woningen, maar die op elk ogenblik door hem voor bewoning kan worden gebruikt en waarvoor de aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de belastingverordening op tweede verblijven zoals goedgekeurd door de gemeenteraad. Als tweede verblijfplaats wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie tweede verblijf.

Artikel 2. Algemene bepalingen

§1. Er wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen, kamers, gebouwen en overige woongelegenheden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister te rekenen vanaf datum eerste registratie.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en opgebouwd overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.

§2. De belasting voor een leegstaand gebouw, eengezinswoning, kamer en/of overige woongelegenheden is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de eengezinswoning, kamer, gebouw en/of overige woongelegenheden gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw, eengezinswoning, kamer en/of overige woongelegenheden niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt vanaf de datum van de 1ste verjaardag.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende een leegstaand gebouw, eengezinswoning, kamer en/of overige woongelegenheden op de verjaardag van de opnamedatum in het leegstandsregister.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn alle zakelijk gerechtigden hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe zakelijk gerechtigde er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de beheerder van het leegstandsregister binnen de maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan, en de nieuwe zakelijk gerechtigden via beveiligde zending.

Als de ontstentenis van de kennisgeving ertoe leidt dat de gemeente op de datum (of verjaardag) van de inventarisatie niet in kennis is van het feit dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden, wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in paragraaf 3. van dit artikel, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4. Registratie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als leegstaand

4.1 Het register

De administratie maakt een leegstandsregister op bestaande uit twee lijsten, één voor leegstaande gebouwen en één voor leegstaande woningen.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris ongeschikt-onbewoonbaar verklaarde woningen kan niet opgenomen worden in het leegstandsregister.

Een woning die opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister.

4.2 De opnamedatum

De opname in het leegstandsregister gebeurt vanaf datum van de administratieve akte van de

leegstand.

4.3 Wijze van opname in het leegstandsregister

§1. De opsporing en vaststelling van de leegstand van gebouwen en woningen wordt uitgevoerd door de door het college van burgemeester en schepenen aangestelde bevoegde ambtenaren. Zij zijn bevoegd om de leegstand op te sporen overeenkomstig de bepalingen van dit reglement en vast te leggen in een gemotiveerde administratieve akte.

§2. Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin één of meerdere van onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister
- aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit
- vermoeden van het gebruik van de woonentiteit als domiciliëwoning
- vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
- vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie
- vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming
- vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten
- vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend
- onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden
- verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd)
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,...)
- onafgewerkte ruwbouw
- ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt
- langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop'
- langdurig neergelaten rolluiken
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet gemeubeld
- getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent...
- wanneer er een aangifte is gebeurd van een woning als tweede verblijfplaats, maar er is een gegrond vermoeden dat de woning niet gebruikt wordt als tweede verblijf, wordt de woning van de lijst van tweede verblijven geschrapt en wordt de procedure tot vaststelling van de leegstand van de woning opgestart.

§3. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste ambtenaren bezitten de onderzoek-, 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.

§4. Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit. De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand.

§5. De administratie stelt de zakelijk gerechtigde met een aangetekende zending in kennis van de opname van de leegstaande gebouwen en woningen in het register en bezorgt hem ook een afschrift van de administratieve akte.

4.4 Beroep tegen de opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in art.4.3§5, kan een zakelijk gerechtigde(n) bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk inkomend beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding naar de indiener(s) van het beroepsschrift verstuurd.

§2. De houder van het zakelijk recht die de opname in het register wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Deze bewijsstukken dienen minimaal volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener;
- de vermelding van de administratieve akte van leegstand en van het adres van het

gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;

- één of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning niet leegstaat; de vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle middelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

§3. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepsschrift is niet binnen de termijn ingediend;
- niet conform overeenkomstig de bepalingen § 2;
- als het niet ondertekend is;
- bij niet beveiligde zending.

§4. De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§6. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

4.5 Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6 §2, eerste lid, van het decreet van grond- en pandenbeleid aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister het gebouw schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van het gebouw gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze eengezinswoning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.2.6§3 van het decreet grond- en pandenbeleid. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister de woning, de kamer en/of overige woongelegenheden schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van de woning, de kamer en/of overige woongelegenheden gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§3, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid.

§3. Het schrappen van de woning en/of gebouw kan enkel op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek via beveiligde zending van één of meer zakelijk gerechtigden.

§4. 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.

§5. Bij het slopen van de woning en/of gebouw dient de beheerder van het leegstandsregister verwittigd te worden door middel van een beveiligde zending.

§6. De beheerder van het leegstandsregister onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De beheerder van het leegstandsregister brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

4.6 Beroep inzake beslissing beheerder leegstandsregister betreffende het niet schrappen van de woning of het gebouw

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in art.4.5§6, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing betreffende het niet schrappen van de woning/het gebouw. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

§2. De houder van het zakelijk recht die de beslissing van niet schrapping wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Deze bewijsstukken dienen minimaal volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener;
- de vermelding van de administratieve akte van leegstand en van het adres van het

gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;

- één of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning wel kan geschrapt worden.

§3. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepsschrift is niet binnen de termijn ingediend;
- niet conform overeenkomstig de bepalingen § 2;
- als het niet ondertekend is;
- bij niet beveiligde zending.

§4. De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot het niet schrappen van de woning of het gebouw uit het leegstandsregister.

§6. Indien de beslissing tot het niet schrappen van de woning of het gebouw in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen.

Artikel 5. Berekening van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

2 000 euro voor een leegstaand gebouw of een leegstaande eengezinswoning.

200 euro voor individuele kamer of studentenkamer

800 euro voor elke overige woongelegenheden (vb. appartementen, ...)

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

2de jaar: basisbelasting x 1,5

3de jaar: basisbelasting x 2,25

4de jaar: basisbelasting x 3,375

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het register staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning. De datum van de notariële akte geldt. Er wordt geen rekening gehouden met de ondertekende verkoopbelofte.

Dit geldt niet voor overdrachten aan:

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- b. VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
- c. Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

Artikel 6. Vrijstelling bij belasting

6.1. Aanvraag vrijstelling

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen bij de beheerder van het leegstandsregister ten laatste binnen 2 maanden na de kennisgeving van de opname in de inventaris of binnen 2 maanden na het verstrijken van elke periode van twaalf maanden na opname. De vrijstelling begint te lopen op de inventarisatiedatum of vanaf de periodes van 12 maanden na inventarisatie. De vrijstelling kan niet aangevraagd worden voor periode van meer dan 2 maanden terug in de tijd.

6.2. Van de leegstandsbelasting is vrijgesteld de belastingplichtige:

§1. die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of een ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de psychiatrische instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. Met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening, psychiatrische instelling of ziekenhuis;

§2. waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op de datum waarop de gerechtelijke beslissing werd genomen;

§3. die sinds minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw, de woning of de

overige woongelegenheid, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op 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;
- aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§4. Indien de houder van het zakelijk recht:

- een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de VMSW erkend is, of een andere sociale woonorganisatie is of een autonoom gemeentebedrijf is, en waarvan de woningen en/of gebouwen zijn aangemeld voor een renovatieproject bij de VMSW.
- het lokaal bestuur of een intergemeentelijke vereniging is voor zover het panden betreft die voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een huidig/toekomstig project m.b.t. het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving;

§5. die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de periode van 1 jaar volgende op de datum van opname in het leegstandregister.

6.3. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of woning

§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, 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 daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling 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 gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

§5. gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als een omgevingsvergunning, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een omgevingsvergunning, opgemaakt door de gemeentelijke omgevingsambtenaar of een gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van het desbetreffende gebouw of woning. De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig voor eenzelfde periode worden verlengd. Na 1 jaar vrijstelling kan een controle ter plaatse gebeuren. Indien de toegang geweigerd wordt voor controle van de werken, wordt er geen vrijstelling verleend. Voor de vergunning voor slopen en herbouwen van de woning en/of het gebouw kan geen vrijstelling aangevraagd worden;

§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 het lokaal bestuur of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, de vrijstelling geldt voor het belastingjaar volgend op het verkrijgen van het sociaal beheersrecht.

6.4. Overgangsmaatregel: de goedgekeurde vrijstellingen toegekend in het kader van het voorgaande reglement blijven behouden tot de einddatum van de vrijstelling die vermeld werd in de vrijstellingsbeslissing.

Artikel 7. Inkohiering

7.1. Inkohiering

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

§2. De belasting staat vermeld op het aanslagbiljet dat door het gemeentebestuur verstuurd wordt. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

7.2. Beroepsprocedure bij belasting.

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

§2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Het

beroep wordt per beveiligde zending betekend.

§3. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. De wens om gehoord te worden moet uitdrukkelijk vermeld worden in het bezwaarschrift.

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

§5. 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 belastingen) hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest, rechten en voorrechten van de schatkist) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 8. Inning

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 9. Inwerkingtreding

Dit reglement heeft uitwerking vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025.

Namens de gemeenteraad

get. Veerle Goethals
Algemeen directeur

Voor gelijkvormig afschrift
De Pinte, 18/12/2019

get. Kathleen Ghyselinck
Voorzitter gemeenteraad



Veerle Goethals
Algemeen directeur



Kathleen Ghyselinck
Voorzitter gemeenteraad

