



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN DE GEMEENTERAAD VAN 22 DECEMBER 2022

Patrick Gerard, Voorzitter gemeenteraad

Rudy Van Cronenburg, Burgemeester

Piet Penneman, Peter Van Bambost, Eddy Heirwegh, Schepenen

Aanwezig:

Christine Bax, voorzitter BCSD

Linda Van Himme, Ronny Droesbeke, Dirk Ongenae, Ruud Smeets, Rudy Lootens, Diederik Lacayse, Antoon De Baets, André Chalmet, Heidi Misseghers, Frederik Braeckman, Michiel Van Eetvelde, Gemeenteraadsleden

Lise Gosseye, Waarnemend Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Wim Vanpuyvelde, Karine Cornelis, Gemeenteraadsleden

Afwezig: /

Reglement belasting op leegstand gebouwen en woningen voor aanslagjaren 2023-2025. Ter vaststelling.

Voorwerp en motivering

In het najaar 2019 werden verschillende belasting- en retributiereglementen gestemd. Enkele van deze reglementen werden doorheen de jaren reeds aangepast of pas later ingevoerd. Denken we bijvoorbeeld aan het GAS-reglement (later ingevoerd) of het retributiereglement op de begraafplaatsen (aangepast).

Eén van deze financiële reglementen is het belastingreglement op niet-geadresseerd drukwerk en gelijkgestelde producten. Eén van de bedrijven die door dit reglement is gehouden tot het betalen van een belasting heeft een rechtszaak aangespannen tegen de gemeente Wachtebeke en heel wat andere gemeenten met een soortgelijk reglement.

Naar aanleiding van deze rechtszaak is gebleken dat een vormvereiste in de bekendmaking voor discussie vatbaar is. Alle reglementen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website onder reglementen maar ook onder de pagina 'bekendmakingen'. Deze digitale bekendmaking, die Wachtebeke sinds de invoering van het notuleringspakket hanteert blijkt nog enigszins ter discussie te staan. Er zijn al enkele rechtszaken waar de rechter heeft geoordeeld dat het voorleggen van de digitale logs gelijk staat aan het inschrijven van de bekendmaking in een analoog, papieren register. Dit is evenwel nog geen vaste rechtspraak.

De advocaat die onze belangen behartigt in dit dossier heeft ons aangeraden om – in afwachting dat dit vaste rechtspraak wordt – onze belasting- en retributiereglementen opnieuw te laten stemmen door de gemeenteraad en bekend te maken via de website én via het papieren register. Dit om eventuele discussies uit te sluiten.

Sinds september 2022 zijn we opnieuw gestart met de bekendmaking in het papieren register.

De reden waarom we de gelegenheid niet aanwenden om de reglementen inhoudelijk onder de loep te nemen is omdat de inhoud van de verschillende reglementen staande blijft of – indien het nodig was – dit reeds in een gewijzigde vorm aan de raad werd voorgelegd. Met het oog op de vrijwillige samenvoeging met het lokaal bestuur Lochristi dienen al deze reglementen vergeleken te worden met deze in Lochristi in de komende periode (2023-2024) voor harmonisering.

Regelgeving

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, art; 41, 14°;

Het decreet van 14 oktober 2016 betreffende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Art. 18§2 van de Vlaamse Wooncode waarin de zakelijk gerechtigde zijn bevoegdheid om een pand te renoveren en te verhuren vrijwillig overgedragen heeft op een publieke instantie en dus zelf geen verantwoordelijkheid heeft in eventuele verdere leegstand;

Het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019 betreffende het reglement belasting op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2020-2025;

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1 De gemeenteraad heft het reglement op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2020-2025 op met ingang van 1 januari 2023.

Artikel 2 De gemeenteraad stelt het reglement op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2023-2025 vast als volgt:

Reglement op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2023-2025

Deel 1: Heffen belasting op de leegstand van gebouwen en woningen

Artikel 1 Definities

1. administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het gemeentelijk leegstandsregister.
2. college: college van burgemeester en schepenen van de gemeente.
3. decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
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 punt 5, en niet valt onder de toepassing 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 vermeld in artikel 2,§1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode.
6. 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, vermeld in artikel 2,§1, eerste lid, 10° bis, van de Vlaamse Wooncode.
7. registratiedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
8. verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de registratiedatum zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.
9. leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan 50 procent 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 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.

10. 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.
11. leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
12. beveiligde zending : een van de volgende betekeningswijzen: een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs.
13. houder van het zakelijk recht: de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op de registratiedatum met betrekking tot het leegstandsregister:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.
14. leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bedoeld in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Artikel 2 Algemene bepalingen

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

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement voor de opmaak en het beheer van een register voor leegstaande gebouwen en woningen.

§2 De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 3 Belastingplichtige

§1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de registratiedatum.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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

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

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 4 Berekening van de belasting

§1 De belasting bedraagt:

- 2.000 euro voor een gebouw
- 2.000 euro voor een woning
- 600 euro voor een kamer

§2 Indien een gebouw of woning meerdere jaren in het leegstandsregister staat opgenomen, dan geldt volgende formule (vanaf tweede jaar in het register):

Te betalen belasting = belastingbedrag van het voorgaande jaar vermenigvuldigd met 1,25

§3 Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het register staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 5 Vrijstelling bij belasting

§1 De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient hiervoor zelf schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen aan de beheerder van het leegstandsregister.

§2 Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige eigenaar die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning;
2. De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de betrokkene is opgenomen. De vrijstelling geldt tot een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening of de psychiatrische instelling.
3. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
4. De belastingplichtige die recent zakelijk gerechtigde werd van de woning of het gebouw. Deze vrijstelling is geldig gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:
 - a. aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechte of in feite gecontroleerd worden
 - b. indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel
 - c. aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

(vrijstellingsgrond weggevallen)

§3 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. Krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

4. Deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stad- of dorpsgezicht of landschap;
5. 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;
6. 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 vanaf het moment van verzegeling tot een jaar na de opheffing van verzegeling;
7. Gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de vergunning;
8. Gerenoveerd wordt op basis van een goedgekeurde renovatienota met minstens volgende elementen:
 - a. Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b. Een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken die uitgevoerd worden;
 - c. Een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;
 - d. Een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

Deze vrijstelling is geldig voor een termijn van maximum één jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving van de goedkeuring van de renovatienota.

9. 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;
10. 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;
11. Door de Beoordelingscommissie is opgenomen om het financieringsprogramma van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen met het oog op renovatie, vervangbouw of om aangewend te worden voor de realisatie van om het even welk ander sociaal woonproject.

§4 De totale vrijstellingstermijn voor een zakelijk gerechtigde kan nooit langer dan vier jaar bedragen, ook niet in het geval dat vrijstellingsrechten gecombineerd of geaccumuleerd worden. Deze maximumtermijn geldt niet voor vrijstellingen op basis van §3 punt 1 en 2 van dit artikel.

§5 De vrijstelling van heffing 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; wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

§6 Hoger vermelde vrijstellingen zijn opgedeeld in vrijstelling gebonden aan de persoon (§2) en vrijstelling gebonden aan het object (§3). Indien er meerdere houders van een zakelijk recht zijn op een woning of gebouw, geldt een objectgebonden vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht, zelfs al heeft niet elke zakelijk gerechtigde een vrijstellingsaanvraag ingediend. Een persoonsgebonden vrijstelling geldt enkel voor de zakelijk gerechtigde die de vrijstelling aanvraagt en voldoet aan de voorwaarden van deze persoonsgebonden vrijstelling.

Artikel 6 Inkohiering

§1 De belasting wordt ingevorderd bij wege 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 belastingplichtige kan bezwaar tegen de aanslag indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen, Dorp 61, 9185 Wachtebeke. Het bezwaar moet schriftelijk gebeuren, met redenen omkleed zijn, gedagtekend en ondertekend door de belastingplichtige of diens vertegenwoordiger. Het moet overhandigd of per post verzonden worden. De

bezwaartermijn bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning. Een ontvangstbewijs wordt afgeleverd. Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 7 Overgangsbepaling

Het voorgaande belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2020-2025 blijft van toepassing voor de belastbare feiten die zich hebben voorgedaan vóór 1 januari 2023, maar wordt opgeheven voor de belastbare feiten die zich voordoen vanaf 1 januari 2023.

Artikel 8 Inwerkingstreding

Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2023.

Deel 2: Opmaak en beheer van een register voor leegstaande gebouwen en woningen

Hoofdstuk 1: DEFINITIES

Artikel 1

1. administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het gemeentelijk leegstandsregister.
2. college: college van burgemeester en schepenen van de gemeente.
3. decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
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 punt 5, en niet valt onder de toepassing 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 vermeld in artikel 2,§1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode.
6. registratiedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
7. verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de registratiedatum zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.
8. leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan 50 procent 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 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.

9. leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

10. beveiligde zending : een van de volgende betekeningswijzen: een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs.

11. zakelijk gerechtigde: de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op de registratiedatum met betrekking tot het leegstandsregister:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

12. leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bedoeld in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Hoofdstuk 2. OPMAAK EN ACTUALISERING VAN HET LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 2 Leegstandsregister

§1 De administratie maakt een leegstandsregister op samengesteld uit een lijst leegstaande gebouwen en een lijst leegstaande woningen.

§2 Een gebouw en/of woning die voorkomt op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen kan eveneens worden geïnventariseerd in het leegstandsregister.

§3 Een gebouw of woning die reeds is opgenomen op de inventaris 'ongeschikt - onbewoonbaar' wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 3 Vaststelling van de leegstand

§1 De medewerkers van de administratie zijn bevoegd om leegstand op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

§2 Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte (onder meer bestaande uit een beschrijvend verslag en een of meerdere foto's) waarin één of meerdere van onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijfplaats;
- het langdurig aanbieden als "te huur" of "te koop";
- langdurig neergelaten rolluiken;
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het 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;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of onproductiviteit;
- de aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting;
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,...);
- onafgewerkte ruwbouw;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;

- woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;
- getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent...;

§3 Een ander gebruik van een gebouw dan volgens de functie zoals omschreven in art. 1, 8° en een ander gebruik van een woning dan volgens de functie zoals omschreven in art. 1, 9°, wordt niet aanvaard.

§4 Een nieuwe woning of gebouw waarvan de niet vervallen stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg nog geen 7 jaar is verleend, wordt niet opgenomen in het register.

§5 De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste medewerkers van de administratie 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.

Artikel 4 Registratiedatum

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

Artikel 5 Kennisgeving van de leegstand

De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de heffing worden vermeld.

Artikel 6 Betwistingen inzake opname leegstandsregister

§1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van betekening van schrijven, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde(n) bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandregister. 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 zakelijk gerechtigde die de registratie 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 aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft,
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement.

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

- het beroepsschrift is te laat ingediend;
- is niet ingediend overeenkomstig de bepalingen vermeld in §2;
- het beroepsschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde zoals bedoeld in artikel 1, punt 11;

§4 Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§5 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.

§6 Het college doet uitspraak over het bezwaarschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

§7 Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in §6, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

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

Artikel 7 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 art. 1, punt 8 - wordt gebruikt gedurende een termijn van ten minste 6 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 6 opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in art. 1, punt 8.

§2 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie vermeld in art. 1, punt 9. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister de woning schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van de woning gedurende een periode van 6 opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld in art. 1, punt 9.

§3 Een woning en/of gebouw, waarvoor een bestemmingswijziging werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag ter controle van de bestemmingswijziging, dat de wijziging bevestigt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de nieuwe functie. De bestemmingswijziging moet door de belastingplichtige gemeld worden aan de administratie en gestaafd worden met een kopie van de stedenbouwkundige vergunning tot bestemmingswijziging.

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

§5 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.

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

Artikel 8 Betwistingen inzake beslissingen tot weigering van schrapping

§1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van betekening van schrijven, vermeld in artikel 7 §6, kan een zakelijk gerechtigde(n) bij het college van burgemeester van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit 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 weigering van 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 aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft,
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement.

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

- het beroepsschrift is te laat ingediend;

- is niet ingediend overeenkomstig de bepalingen vermeld in §2;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde zoals bedoeld in artikel 1, punt 11;

§4 Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§5 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.

§6 Het college doet uitspraak over het bezwaarschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

§7 Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in §6, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot weigering van schrapping uit het leegstandsregister.

§8 Indien de beslissing tot weigering van schrapping uit het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf datum van de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 3 Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2023.

Artikel 4 Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid, Veneco (Panhuisstraat 1, 9070 Destelbergen), de verantwoordelijke voor het woonbeleid en de financieel directeur.

Namens de Gemeenteraad:

De Waarnemend Algemeen Directeur,
Lise Gosseye

De Voorzitter gemeenteraad,
Patrick Gerard

Voor éénsluidend afschrift,
WACHTEBEKE, 27 december 2022

De Waarnemend Algemeen Directeur,

De Voorzitter gemeenteraad,

Lise Gosseye

Patrick Gerard