
Zitting van 15 september 2021

Aanwezig: Nicholas Spinel, voorzitter
Tony Vermeire, burgemeester
Kim Martens, Freddy Haegeman, Caroline Fredrick, Chris De Wispelaere,
Gerrit Van Brabandt, Guy De Neve, Jeroen Van Acker, Hilde De Graeve,
Schepenen
Ivan Goethals, Vincent Laroy, Martine Lataire-Gyssels, Steven Lambert, Dirk
De Poorter, Tim Maenhout, Judith De Muynck, Nik Braeckman, Ann Boterdaele,
Didier Garré, Patrick Dossche, Wouter De Muynck, Wout Bonroy, Marc
Boterdaele, Silke Eloot, Véronique Mussche, Raadsleden
Eddy De Mits, algemeen directeur

Verontschuldigd: Jurgen Blomme, Steven Van Gansbeke, Lut Van der Spurt, Raadsleden

Afwezig: /

In openbare zitting vergaderd,

Reglement over de belasting op en de registratie van leegstaande woningen en gebouwen: vaststelling

Bevoegd lid

Tony Vermeire, burgemeester
Guy De Neve, schepen

Regelgeving

Grondwet, in het bijzonder artikel 170 §4

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41 14°, 285-288, 330

Decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009, artikel 2.2.6

Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997

Besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid van 21 september 2007

Omzendbrief KB ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit

Besluit voor de opmaak en beheer leegstandsregister door Wooncentrum Meetjesland van het college van burgemeester en schepenen van 11 februari 2019

Gemeenteraadsbesluit van 18 december 2019 houdende registratie en belasting op leegstand van gebouwen en woningen

Feiten en motivering

Voor onderstaande belastingtypes was het de intentie van het bestuur om voor Lievegem de berekeningswijze voor de belasting vanaf het tweede aanslagjaar over te nemen vanuit het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen van de voormalige gemeente Zomergem :

- Belasting op leegstand van woningen en gebouwen (GR 18.12.2019)
- Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen (GR 16.10.2019)
- Belasting op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en gebouwen (GR 16.10.2019)

In deze reglementering voor Zomergem was de berekeningswijze voor de belasting vanaf het tweede aanslagjaar als volgt bepaald :

"Te betalen belasting = belastingsbedrag van het voorgaand jaar vermenigvuldigd met 1,25"

In de vigerende reglementen voor Lievegem, zoals vastgesteld in de gemeenteraden van 16 oktober 2019 en 18 december 2019, is weliswaar ook nog altijd sprake van een verhoging met 25%. In vergelijking met de reglementering van Zomergem is dit echter anders verwoord wat een belangrijke nuance met zich meebrengt met betrekking tot de berekening van de belasting. In hoger vermelde belastingreglementen voor Lievegem is dit momenteel als volgt bepaald :

"Te betalen belasting = (basisbelasting eerste heffing + 25% per bijkomend registratiejaar)"

Hieruit volgt dat voor elk nieuw aanslagjaar niet wordt vertrokken van de belasting van het voorgaande aanslagjaar maar voor elk nieuw aanslagjaar het basisbedrag per bijkomende registratiejaar wordt verhoogd met 25% van het basisbedrag.

Het verschil in berekeningswijze wordt verduidelijk aan de hand van volgende tabel (basisbedrag = 1.500 euro) :

<i>registratiejaar</i>	<i>Bedrag vorig AJ x 1,25</i>	<i>Basisbedrag + 25% per bijkomend registratiejaar</i>	<i>Vershil</i>
1	1.500,00	1.500,00	0,00
2	1.875,00	1.875,00	0,00
3	2.343,75	2.250,00	93,75
4	2.929,69	2.625,00	304,69
5	3.662,11	3.000,00	662,11
6	4.577,64	3.375,00	1.202,64
7	5.722,05	3.750,00	1.972,05
8	7.152,56	4.125,00	3.027,56
9	8.940,70	4.500,00	4.440,70
10	11.175,87	4.875,00	6.300,87

Vanaf het 3de registratiejaar treedt een verschil op tussen beide berekeningswijzen dat vervolgens exponentieel toeneemt.

Het reglement inzake registratie en belasting op leegstand van gebouwen en woningen wordt hernomen waarbij de berekeningswijze (art. 10, §2) wordt aangepast naar de berekeningswijze zoals deze van toepassing was in het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen van de voormalige gemeente Zomergem.

De nieuwe berekeningswijze zal voor het eerst van toepassing zijn op het lopende aanslagjaar 2021.

Tevens wordt één van de vrijstellingsgronden gecorrigeerd (artikel 11 §3, 2 derde streepje) naar aanleiding van een opmerking van het team Fiscaliteit van het Agentschap Binnenlands Bestuur ten aanzien van deze vrijstellingsgrond bij het belastingreglement.

Aangaande de uitzondering op de vrijstelling werd gewezen op het arrest van het Hof van Beroep van Gent van 26 juni 2018. In dit arrest oordeelde het Hof van Beroep van Gent dat de

uitzondering op de vrijstelling van leegstandsbelasting ten behoeve van belastingplichtigen die nog geen jaar houder zijn van het zakelijk recht op het gebouw, die gesteund is op de in het belastingreglement bepaalde bloed- of aanverwantschap, niet redelijk verantwoord is om misbruik van de vrijstellingsregeling tegen te gaan. Gelet op de relatief grote omvang van de registratierechten en notariskosten (in verhouding tot de belasting die in geding kan zijn), valt het volgens het Hof niet in te zien dat een verkoop aan bloed- of aanverwanten een vorm van collusie is die, mogelijk gemaakt door de onderlinge band van bloed- of aanverwantschap, tot doel zou hebben om aan de belasting te ontsnappen.

Deze uitzondering op de vrijstelling van leegstandsreglement wordt dan ook verwijderd.

Financiële impact

De belasting zal geïnd worden in het meerjarenplan, op budgetrekening xxxx/GBB-OMG/0020-00/7374000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel

Het reglement over de belasting op en de registratie van leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 wordt vastgesteld.

Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit

Reglement op de belasting en voor de registratie van leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° college: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen: een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 12 en met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

6° leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw;

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning 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;

7° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

9° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

10° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

11° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

12° 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;

13° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

Artikel 2. Leegstandsregister

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

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

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

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

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);

4° het nummer en de datum van de administratieve akte,

5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden 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.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- het vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming;
- het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;
- het vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend;
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- 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,...);
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- ernstige inpandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- langdurig neergelaten rolluiken;
- ernstig vervuild glas- en/ of buitenschrijnwerk;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- onafgewerkte ruwbouw;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

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

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde bij het college beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
 - de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;
- Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk inkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

Als het college het beroep gegrond acht of nalaat binnen de termijn van negentig dagen kennis te geven van haar beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§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 datum van de vaststelling 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 artikel 2, 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 2, 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.

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 vergunning tot bestemmingswijziging.

§2. 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;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

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

§4. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

Hoofdstuk 2. De belasting

Artikel 7. Heffingstermijn en belastbare grondslag

§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.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 2.

§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 leegstandsregister.

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.

Artikel 8. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande gebouw of de

leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

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. Ingeval 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 zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Artikel 9. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- € 1500 voor een leegstaand gebouw;
- € 1500 voor een leegstaande woning;
- € 150 voor een leegstaande kamer

§2. Indien de woning, gebouw of kamer meerdere jaren op het leegstandsregister staat, dan geldt de volgende formule (dus vanaf het tweede jaar op het leegstandsregister):

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

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

Artikel 10. Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 14.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf is opgenomen in een psychiatrische instelling. Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de betrokkene is opgenomen. Deze vrijstelling geldt voor drie jaar vanaf de opname in de voorziening of instelling en geldt enkel voor de laatst bewoonde woning;

2° de belastingplichtige die nieuw zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf 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;

- als gevolg van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode van maximum drie jaar volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing;

4° Indien de houder van het zakelijk recht een erkende sociale woonorganisatie, provincie, gemeente, OCMW of intergemeentelijke vereniging is en deze meerdere woningen en/of gebouwen bezit die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of renoveren om economische

efficiëntieredenen, voor zover er een planning kan voorgelegd worden en er jaarlijks over wordt gerapporteerd op het gemeentelijk woonoverleg;

§4. Een vrijstelling wordt verleend als 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 bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/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. De vrijstelling kan jaarlijks worden aangevraagd, indien kan worden aangetoond dat stappen worden ondernomen ter activering van het gebouw of woning. De vrijstelling wordt elke keer toegekend voor één jaar;

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 stads- of dorpsgezicht of landschap. De vrijstelling kan jaarlijks worden aangevraagd, indien kan worden aangetoond dat stappen worden ondernomen ter activering van het gebouw of woning. De vrijstelling wordt elke keer toegekend voor één jaar;

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. De vrijstelling geldt voor drie jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging;

6° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod. Deze vrijstelling kan niet langer dan 4 aanslagjaren vanaf de opname op het leegstandsregister lopen;

7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor herbouwen, verbouwen, uitbreiden en slopen van de woning of het gebouw. Deze vrijstelling geldt voor drie jaar vanaf het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. De belastingsplichtige kan deze vrijstellingsgrond voor hetzelfde gebouw of dezelfde woning éénmaal invoeren;

8° gerenoveerd wordt op basis van een door het college van burgemeester en schepenen 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 en waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- d. Een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd en waaruit blijkt dat de woning/het gebouw binnen een periode van maximaal 2 jaar terug zal bewoond worden/gebruikt worden;

De vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf de goedkeuring van de renovatienota, met de mogelijkheid tot eenmalige verlenging met eenzelfde termijn na gemotiveerde aanvraag en goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen. Deze vrijstelling geldt enkel voor het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige handelingen;

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 OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

11° wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, dwz te wijten is aan redenen buiten de wil

van de zakelijk gerechtigde van wie rederlijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. Deze vrijstelling wordt toegekend zolang de overmacht aanhoudt.

§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. De hoger vermelde vrijstellingen zijn opgedeeld in vrijstellingen gebonden aan de persoon (§3) en vrijstellingen gebonden aan het object (§4). 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 11. Inkohiering

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

Artikel 12. Betalingstermijn

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

Artikel 13. Bezwaar

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

§2. Het bezwaar moet schriftelijk ingediend worden, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen de drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

De bevoegde overheid stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding.

§3. De bevoegde overheid doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing.

Artikel 14. Toepasselijke regelgeving

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

Artikel 15. Opheffing

Het gemeenteraadsbesluit van 18 december 2019 houdende registratie en belasting op leegstand van gebouwen en woningen wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2021.

Bekendmaking

Team communicatie en team financiën;

ABB via digitaal loket;

Op de gemeentelijke website;

Woonwijzer Meetjesland, het Agentschap Wonen Vlaanderen en de gouverneur.

Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De voorzitter
Nicholas Spinel

Voor éénsluitend afschrift:
Lievegem, 16 september 2021

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De voorzitter
Nicholas Spinel