

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING van 21-12-2023

Aanwezig: Arno De Paepe, gemeenteraadsvoorzitter
Michel Vanderhasselt, burgemeester
Gunter Desmet, Sven De Paepe, Steve Convents, Nele Vandenbulcke, schepenen
Frans Holsters, Fred Dielens, Jozef Borremans, Guido Van Cauwelaert, Christiane Servranckx, Jochen De Mulder, Anna Parys, Sophie Claeys, Timo Schoukens, Kris De Meuter, Hannes Verdoodt, Ines Swaelens, Kristof De Leeuw, Vera Servranckx, Maria Segers, Yo De Beule, gemeenteraadsleden
Sieglinde De Mulder, algemeen directeur

Verontschuldigd: Geert De Feyter, schepen
Rutger Belsack, Hilde Van der Cruys, gemeenteraadsleden

1. Goedkeuring leegstandsregister en gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen - aanslagjaar 2024 tot en met 2025.**De Raad,****Bevoegdheid**

Gelet op het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikelen 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad;

Juridische grond

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 25 juni 2019 houdende gemeentebelasting op leegstand;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Besluit Vlaamse Codex Wonen, Boek 2, Deel 2, Titel 4 "Subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking";

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 2.9 t.e.m. artikel 2.14;

Considerans

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat een aantal aanpassingen aan het huidige reglement noodzakelijk zijn, onder andere voor het opnemen van leegstaande gebouwen;

Overwegende dat gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden; dat hiervoor een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;

Overwegende dat het langdurig leegstaan van gebouwen en woningen een negatieve impact op het leefmilieu en veiligheidsgevoel heeft, en verloedering met zich meebrengt; dat dit extra taken voor de gemeente meebrengt;

Overwegende dat het wenselijk is dat het beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt; dat er zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor huisvesting gebruikt moet worden;

Overwegende dat het gemeentelijke leegstandsregister de enige mogelijke grondslag van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen is; dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname in het leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;



Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van heden het leegstandsregister en gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen - aanslagjaar 2024 en 2025 heeft goedgekeurd mits volgende aanpassing " de 'gekuiste' versie letterlijk opnemen in besluit en niet enkel als bijlage";

Financiële impact

Voor haar algemene financiering heft de gemeente Ternat een belasting op leegstand. Zij is billijk opdat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;

Jaarbudgetrekening: JAAR/GBB-CBS/0020-00/7305000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN

Raming opbrengst belasting: 62.000,00 euro;

Adviezen en voorstel

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 7 december 2023;

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1. Onderstaand leegstandsregister en gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen - aanslagjaar 2024 en 2025 wordt goedgekeurd:

Leegstandsregister en gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen - aanslagjaar 2024 tot en met 2025.

Hoofdstuk 1: Definities

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de definities van artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
2. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
3. Betekening via beveiligde zending:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - het digitaal invulformulier op de gemeentelijke webtoepassing;
4. Leegstandsregister: het register van leegstaande gebouwen en woningen 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
5. 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;
6. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten vermeld in artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
7. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
8. Leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van



het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen 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 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° met volgende functie die effectief een niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt:

- functie als tweede verblijf zoals beschreven in het gemeentelijke reglement betreffende tweede verblijven

- een culturele, sociale of recreatieve functie indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

o Het gaat om een effectief en niet-occasioneel gebruik gedurende een termijn van minstens twaalf opeenvolgende maanden van meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van de woning voor een culturele, sociale of recreatieve werking.

o Er is een schriftelijke, rechtsgeldige overeenkomst, tegenstelbaar aan derden, met de houder van het zakelijk recht over de duurtijd, het gebruik en vergoeding voor het gebruik van de woning.

o De werking ontvangt ofwel subsidies voor haar culturele, sociale of recreatieve werking, of is aangesloten bij een erkende gemeentelijke adviesraad van de gemeente waar de woning gelegen is.

10. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen, zijnde de datum van de administratieve akte;

11. Tweede verblijf: elke andere private woongelegenheden dan die welke voor het hoofdverblijf is aangewend, waarvan de gebruiker niet voor zijn gewoon verblijf is ingeschreven in het Bevolkingsregister en er zijn fiscale woonplaats niet heeft, en waarover hij op elk ogenblik, hetzij als eigenaar, hetzij als huurder, hetzij als gebruiker kan beschikken - al dan niet tegen betaling - en dit ongeacht het feit of het gaat om woonhuizen, bungalows, appartementen, vakantie-, zomer- en weekendhuisjes, optrekjes of een andere vaste woongelegenheden, hierin begrepen de met chalets gelijkgestelde caravans;

12. Houder van het zakelijk recht: de persoon die houder is van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;

- het recht van opstal of van erfpacht;

- het vruchtgebruik;

13. 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.

Hoofdstuk 2: Leegstandsregistratie

Artikel 2. Leegstandsregister

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

1° een lijst "leegstaande gebouwen";

2° een lijst "leegstaande woningen".

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

2.3 Een gebouw of een woning, geïnventariseerd als verwaarloosd, kan eveneens



opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

2.4 In elke lijst worden volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw; de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht;
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3. Registratie van leegstand

3.1 De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, de controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

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

3.3 De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in volgende lijst:

3.3.1 De vaststelling dat er minstens 12 onafgebroken maanden geen inschrijving in het bevolkingsregister voorkomt op het adres van de woning;

3.3.2 Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;

3.3.3 De onmogelijkheid om de woning of het gebouw op een normale wijze te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;

3.3.4 Het aanbieden van de woning of het gebouw als "te huur" of "te koop" gedurende meer dan één jaar;

3.3.5 Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;

3.3.6 Een klein of relatief klein verbruik (verbruikstype volgens gegevens Fluvius) van de nutsvoorziening dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of de functie van het gebouw kan uitgesloten worden;

3.3.7 Er is een vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit onvrijwillige improductiviteit toegekend;

3.3.8 Oneigenlijke gevelafwerkingen zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;

3.3.9 Verwaarloosd buitenschrijnwerk zoals verweerde ramen en deuren, afbladderende verf, glasbreuk,... ;

3.3.10 Verwaarloosde gevels zoals ontbrekende stenen, uitvallend voegwerk, verweerde bepleistering,...;

3.3.11 Verwaarloosd dak zoals het verzakken, losliggen of plaatselijk ontbreken van dakbedekking, het niet waterdicht zijn van dakbedekking, het ontbreken van regenafvoer,...;

3.3.12 Verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, onkruidgroei,...;

3.3.13 Permanente indruk van niet bewoning door bijvoorbeeld het permanent gesloten zijn van gordijnen of rolluiken;

3.3.14 Onafgewerkte woning of gebouw: de renovatiewerken, met omgevingsvergunning, aangevat maar de woning of het gebouw is niet winddicht binnen de 2 jaar na aanvang der werken, waardoor de omgevingsvergunning ervan is te komen vervallen;

3.3.15 De woning of het gebouw is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;

3.3.16 Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;

3.3.17 Getuigenissen: verklaringen van omwonenden, postbodes, wijkagenten of ambtenaren van de gemeente.

Artikel 4. Kennisgeving van de registratie

De houder van het zakelijk recht(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

5.1 Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Bijgevoegd bij dit beroep moeten alle bewijzen zitten die de belastingplichtige ter staving van het beroep wenst aan te halen.

5.2 Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

5.3 Als het college het beroep gegrond acht of nalaat om binnen de termijn van 90 dagen kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

5.4 Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister

6.1 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 8. 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, op voorwaarde dat deze blijkt uit de door de houder van het zakelijk recht aangeleverde stukken of desgevallend een plaatsbezoek.

6.2 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een houder van het zakelijk recht bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1, 9. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, op voorwaarde dat deze blijkt uit de inschrijving in het bevolkingsregister, de eventuele andere door de houder van het zakelijk recht aangeleverde stukken of desgevallend een plaatsbezoek.

6.3 Een woning of gebouw waarvoor een functiewijziging werd vergund, wordt uit het leegstandsregister geschrapt.

6.4 Een gesloopt gebouw of woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt op voorwaarde dat de sloopwerken overeenkomstig de vergunning en volledig werden uitgevoerd, met inbegrip van het opruimen van het puin en het gelijkmaken van de grond. Het einde van de werken wordt door de administratie tijdens een plaatsbezoek gecontroleerd. Het plaatsbezoek vindt plaats op verzoek van de houder van het zakelijk recht aan de administratie, na de melding dat de werken werden beëindigd. De schrapping gaat in op datum van de melding dat de sloopwerken werden beëindigd, op voorwaarde dat controle het einde van de werken bevestigt.

6.5 Het verzoek tot schrapping moet om ontvankelijk te zijn de datum bevatten, gemotiveerd zijn en per beveiligde zending worden ingediend, en minstens volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning of van het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- alle bewijsstukken (minstens één) die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt



mag worden uit het leegstandsregister overeenkomstig 6.1 tot 6.4 van dit artikel. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;

- een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, indien het verzoek wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de houder van het zakelijk recht, tenzij hij/zij optreedt als advocaat of als advocaat-stagiair, ingeschreven aan de balie.

6.7 Het voorleggen van een (handels)huurovereenkomst met betrekking tot de woning of het gebouw, kan nooit als afdoende bewijs gelden voor een schrapping, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van de woning of het gebouw.

6.8 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.

6.9 Tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

6.10 Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

Hoofdstuk 3: De belasting

Artikel 7. Belastbaar voorwerp

7.1 Er wordt voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

7.2 De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Op 1 september van elk jaar wordt geëvalueerd welke woningen en gebouwen een volledige periode van twaalf maanden in het register hebben gestaan.

7.3 Zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister geschrapt is overeenkomstig artikel 6, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

7.4 De belasting is verschuldigd indien de woning of het gebouw de dag na verval van de vrijstelling, als hierna vermeld in artikel 10, nog steeds is opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 8. Belastingplichtige

8.1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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.

8.2 Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

8.3 Het ondertekenen van een verkoopovereenkomst houdt geen overdracht in van een zakelijk recht. Het verlijden van de notariële akte zal bepalend zijn om te bekijken wie er op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt, belastingplichtige is.

8.4 In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De overdrager van het zakelijk recht stelt de administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 9. Berekeningswijze en aanslagvoet

9.1 Het te indexerende basisbedrag van de belasting bedraagt 2.343,00 euro voor een



leegstaand gebouw of een leegstaande woning.

9.2 De belasting wordt vermeerderd met 2343,00 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, met een maximum van 11.714,00 euro.

9.3 De belasting, en het maximum zoals hierboven beschreven, wordt op 1 januari automatisch herzien op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex, volgens volgende formule:

$$\text{Nieuw tarief} = \frac{\text{oud tarief} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

9.4 De basisindex is de gezondheidsindex van toepassing voor de maand december 2022 ; deze bedroeg 127,89 (gezondheidsindex 2013 = 100). De nieuwe index is de gezondheidsindex van toepassing in de loop van de maand december die voorafgaat aan de herziening van het bedrag van de belasting. De verkregen resultaten worden naar de hogere euro afgerond.

9.5 Een vrijstelling, zoals voorzien in artikel 10, schorst de optelling van het aantal termijnen gedurende de termijn van de vrijstelling niet. Met uitzondering van de vrijstelling voor de belastingplichtige die sinds minder dan 1 jaar houder is van het zakelijk recht, in dit geval wordt het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het leegstandregister is opgenomen herleid tot 0, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe houder van het zakelijk recht een rechtspersoon betreft waarin de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

Artikel 10. Vrijstellingen

10.1 De belastingplichtige kan vrijgesteld worden van betaling van de verschuldigde belasting. De aanvraag tot vrijstelling moet door de houder van het zakelijk recht per beveiligde zending ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen, via het ingevulde modelformulier 'aanvraag vrijstelling', samen met de nodige bewijsstukken. Binnen de 3 maanden na de aanvraag van de vrijstelling ontvangt de aanvrager via beveiligde zending een beslissing over de aanvraag tot vrijstelling.

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 5.

10.2 Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld (enkel voor de persoon aan wie de vrijstelling is toegekend):

10.2.1 De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of die langdurig verblijft in een psychiatrische instelling, een ziekenhuis of een revalidatiecentrum. Het verblijf wordt geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar vanaf de aanvang van het verblijf (aanvangsdatum te bewijzen) en kan tweemaal met één jaar verlengd worden.

10.2.2 De belastingplichtige die in zijn handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar vanaf de datum dat de handelingsbekwaamheid beperkt werd en kan twee maal met één jaar verlengd worden.

10.2.3 De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar nieuwe houder is van het zakelijk recht van het gebouw of de woning. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op de opnamedatum of (indien het pand reeds was opgenomen in het leegstandsregister voor de datum van de notariële akte) eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum.

10.3 Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

10.3.1 onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of onmogelijk daadwerkelijk kan gebruikt worden omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt slechts tot één jaar na de verjaardag van de opnamedatum die volgt op de afloop van de verzegeling of het betredingsverbod of de gerechtelijke expertise.



10.3.2 gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

10.3.3 vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming,...). De vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie jaar vanaf de verjaardag van de opnamedatum die volgt op de datum van de vernieling of de beschadiging. De vrijstelling kan jaarlijks worden verlengd, wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er na afloop van deze termijn nog steeds betwisting bestaat over de aansprakelijkheid of de vergoeding van de verzekering of het rampenfonds, die afbraak, nieuwbouw, renovatie of verkoop onmogelijk maakt. In de zin van deze bepaling wordt verstaan onder een ramp een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, zoals brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm,...

10.3.4 gerenoveerd of gesloopt wordt:

- De belastingplichtige vraagt, indien nodig overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning aan.

Op basis van een omgevingsvergunning wordt een éénmalige vrijstelling toegekend gedurende een periode van 3 jaar volgend op de opnamedatum, indien er reeds een goedgekeurde vergunning aanwezig was voor de opname. In de andere gevallen start de periode van vrijstelling vanaf de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum.

- De belastingplichtige dient, indien geen vergunningsplicht, bij het college van burgemeester en schepenen een ondertekende en gedagtekende renovatienota in. In de renovatienota wordt de volgende informatie vermeld:

a) een overzicht van welke niet -vergunningsplichtige werken er worden uitgevoerd;

b) een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd.

c) een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;

d) een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Op basis van een goedgekeurde renovatienota wordt een éénmalige vrijstelling toegekend gedurende een periode van 3 jaar volgend op de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum.

10.3.5 Het cumuleren van vrijstellingen is mogelijk, maar met een maximum van 4 jaar volgend op de aanvangsdatum van de eerst verkregen vrijstelling.

Artikel 11. Verval van vrijstelling

De belastingplichtige die om een van de in artikel 10 aangehaalde vrijstellingsgronden vrijgesteld werd, is er ten allen tijde toe gehouden de woning of het gebouw normaal te onderhouden en mag het niet verwaarlozen of laten verkrotten.

Indien het college van burgemeester en schepenen toch verwaarlozing of verkrotting vaststelt, brengt zij de belastingplichtige hieraan per aangetekend schrijven op de hoogte. Indien deze hiervoor niet binnen een termijn van 30 dagen, na betekening van een door het college gegrond bevonden antwoord formuleert, vervalt de vrijstellingsgrond voor de nog resterende periode met ingang vanaf de datum van bovengenoemd aangetekend schrijven en zal de woning opgenomen worden in het register van verwaarloosde woningen.

Artikel 12. Wijze van inning

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

12.2 De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 13. Bezwaar

13.1 De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen de aanslag van deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet per aangetekende zending schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het



bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan. Beroep indienen, betekent niet dat de houder van het zakelijk recht is vrijgesteld van betaling.

13.2 Tegen de heffing kan overeenkomstig de wettelijke bepalingen bezwaar worden ingediend. De bezwaarprocedure wordt toegelicht op het aanslagbiljet.

Artikel 14. Meldingsplicht

14.1 Bij wijziging van persoons- en contactgegevens geldt een meldingsplicht in hoofde van de houder van het zakelijk recht. De gewijzigde persoons- en contactgegevens dienen uiterlijk twee maanden na wijziging aan de administratie te worden bezorgd.

Bij overdracht van een zakelijk recht op een leegstaande woning of een leegstaand gebouw, geldt een meldingsplicht. De overdrager bezorgt de administratieve dienst binnen een termijn van 2 maanden na de overdracht een kopie of een uittreksel uit de notariële akte waarbij het zakelijk recht werd overgedragen en dit per beveiligde zending. De kopie of het uittreksel bevat minstens de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de overdrager;
- het nummer van de administratieve akte;
- de identiteit van de verkrijger van het zakelijk recht en het aandeel in het zakelijk recht; het adres van de woning of het gebouw waarop de overdracht betrekking heeft;
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris.

Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris de administratie op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht.

14.2 Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 15. Inwerkingtreding

Dit reglement op leegstand en belastingreglement treedt in werking 1 januari 2024. Voor het aanslagjaar 2024 zal voor een eerste maal op 1 september 2024 het in artikel 12 voorziene belastingkohier opgemaakt worden. De anciënniteit opgebouwd onder toepassing van het reglement 25 juni 2019 blijft behouden.

Vanaf zijn inwerkingtreding heft dit reglement het reglement van 25 juni 2019 betreffende de gemeentebelasting op de leegstand van woningen en gebouwen op. Alle op 31 december 2023 nog hangende procedures en geschillen zullen volgens de bepalingen van het oude reglement van 25 juni 2019 worden behandeld.

Artikel 16. Bekendmaking

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de artikelen 286 §1, 1° en 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Artikel 17. Kennisgeving

Een voor eensluidend verklaard afschrift van dit reglement zal worden verzonden naar de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant.

NAMENS DE RAAD,

Algemeen directeur,
(get.) Sieglinde De Mulder

Gemeenteraadsvoorzitter,
(get.) Arno De Paepe

Voor eensluidend afschrift,
Ternat, 28 december 2023

Algemeen directeur,
(get.) Sieglinde De Mulder

Gemeenteraadsvoorzitter,
(get.) Arno De Paepe





TERNAT

Arrondissement Halle-Vilvoorde
Provincie Vlaams-Brabant
Gemeente TERNAT