

Besluit van de Gemeenteraad van 24/06/2019

Reglement voor de opmaak en het beheer van de lijst van leegstaande woningen en gebouwen en voor de belasting op de woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister voor de aanslagjaren 2019 t.e.m. 2025. Goedkeuring. (Algemeen)

Aanwezig

Johan Tollenaere, burgemeester, Myriam Giebens, Ann-Sofie Custers, Edgard Stijven, Marc Vereecken, Guido Geusen, Bouchera Ait Aadi, schepenen, Dominique Damen, Raf Didden, Kevin Drees, Rosette Dupont, Ine Franssen, Elke Gonnissen, Gunter Haeldermans, Guido Hellings, Pierre Hendrikx, Maria Oosterbos, Leo Pieters, Marcel Raets, Eddy Sloomakers, Yvette Swillens, Philippe Van Cauwelaert, Karien Vandewal, Tim Vandewinkel, Hilde Vermeulen, André Willen, Petronella Zelissen, raadsleden en Raymond Corstjens, algemeen directeur.

Afwezig : S. Didden en A. Jütten.

Algemeen kader

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is wenselijk dat het beschikbare woningen- en gebouwenbestand op het grondgebied van de gemeente ook als dusdanig gebruikt wordt, omdat leegstand kan leiden tot verloedering hetgeen op zijn beurt extra taken meebrengt voor de gemeente. Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet bijgevolg voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leiden tot meer opdrachten voor de gemeenten en de leefbaarheid van de buurt negatief kunnen beïnvloeden.

Gemeenten kunnen op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Er moet dan een gemeentelijk reglement aangenomen worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

Het opleggen van een belasting kan bijdragen in de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen. Er worden echter ook vrijstellingen van registratie en/of belasting in dit reglement opgenomen, omdat die aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

Ook de financiële toestand van de gemeente is een overweging bij het vestigen van belastingen in het algemeen.

Dit besluit vervangt vanaf 1 juli 2019 volgende besluiten van de gemeenteraad van 27 november 2017:

- 'het reglement voor de opmaak en het beheer van de lijst van leegstaande woningen en gebouwen'
- 'het reglement inzake de belasting op de gebouwen en de woningen die zijn opgenomen in het register van de leegstand voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019'.

Voor zowel het register als de belasting zijn in het reglement overgangsbepalingen opgenomen.

Wettelijk kader

- Decreet lokaal bestuur;

- Artikel 170 §4 van de Grondwet;
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Besluit

Artikel 1. Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie:

De gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° Administratieve akte:

Een akte die de leegstand bevestigt. In dit document staat de motivering tot opname in het leegstandsregister, de gevolgen van de inventarisatie, de mogelijkheden tot schrapping en de mogelijkheden tot het instellen van beroep tegen deze beslissing.

3° Afsplitsbaar:

Een woning wordt als afsplitsbaar beschouwd wanneer ze, na sloping van de delen met een handels, bedrijfs-, kantoor-, ... functie, als een volwaardige woning kan worden beschouwd die voldoet aan de bouwfysische vereisten. Dit wil zeggen dat na sloping van de delen met een handels, bedrijfs-, kantoor-, ... functie, de woning regen- en winddicht zal zijn, de afwatering van de dakoppervlakten verzekerd is en de vrijgekomen muren als volwaardige buitenmuren kunnen worden beschouwd.

4° Bedrijfsruimte(n):

De verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren.

5° Beheerder van een vastgoed:

Persoon of instantie die middels een beheersovereenkomst als enige het gebruik en de bewoning van het goed tot wederopzegging beheert. De eigenaars, vruchtgebruikers e.d. hebben geen inbreng in het beheer.

6° Beroepsinstantie:

Het college van burgemeester en schepenen

7° Beveiligde zending:

Eén van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

8° Functie:

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of

milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

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.

9° Gebouw:

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals hierna bedoeld 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. De bebouwde onroerende goederen, die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (zie definitie bedrijfsruimte), zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

10° Handelshuis:

Een gebouw waar een commerciële activiteit of functie én een woning zijn gevestigd. Indien van toepassing worden handelshuizen expliciet vermeld.

Een handelshuis kan twee hoofdbestemmingen hebben. Indien beide entiteiten afzonderlijk kunnen functioneren (i.e. afsplitsbaar zijn van elkaar door de aanwezigheid van afzonderlijke toegangen voor het handelsgedeelte en de woning) kunnen beide entiteiten in aanmerking komen voor leegstand.

11° Opnamedatum:

De inventarisatie van leegstaande gebouwen/woningen gebeurt op datum van opmaak van "de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand". Dit is de datum waarop het gebouw of de wooneenheid voor de eerste maal in de inventaris werd opgenomen. Zolang het gebouw of de woning niet uit de inventaris is geschrapt geldt deze datum als referentiedatum voor de jaarlijkse verjaardag (= nieuwe periode van twaalf maanden).

12° Kamer/studentenkamer (= niet zelfstandige woning):

Woongelegenheden in een (studenten)huis of (studenten)gemeenschapshuis waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- wc;
- bad of stortbad;
- kookgelegenheden;

en waarvan de bewoner(s) voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw, waarvan de woongelegenheden deel uitmaakt.

13° Leegstandsregister:

Het gemeentelijke register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en eventueel latere wijzigingen.

14° Onverdeeldheid:

Situatie waarbij meerdere personen bepaalde rechten hebben op eenzelfde onroerend goed.

15° Ramp:

Gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de zakelijk gerechtigde en waarbij de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, bliksemingslag, ...;

16° Recht van voorkoop:

Recht dat gemeentebesturen, sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) toelaat een als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of

onbewoonbaar geïncventariseerde woning met voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen wanneer deze te koop wordt aangeboden. De toepassing van het recht van voorkoop gebeurt tegen dezelfde voorwaarden en prijs als overeengekomen is tussen de particuliere kandidaat-koper en verkoper. Het recht van voorkoop kan uitgeoefend worden met het oog op de creatie van sociale huisvesting.

Het AGIV (Agentschap Geografische Informatie Vlaanderen) is belast met het aanmaken, bijhouden en bekendmaken van het Geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' voor de werking van het e-voorkooploket (Vlaamse Grondenbank - Vlaamse Landmaatschappij) conform het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten en zijn latere wijzigingen.

17° Tweede verblijf:

Een tweede verblijf is elke private woongelegenheden die voor de eigenaar of de huurder ervan niet tot hoofdverblijf dient, maar die door hen voor bewoning kan worden gebruikt.

Een tweede verblijf is een woning die niet leeg staat, waar niemand is gedomicilieerd en onmiddellijk als woning gebruikt kan worden.

Ten aanzien van de gebruiker van het tweede verblijf wordt geen rekening gehouden met verdere onderverhuuring, tijdelijke verhuuring of gratis gebruiksverlening van het woonverblijf;

18° Vaststellingsfiche leegstand:

Werkinstrument dat wordt gebruikt ter voorbereiding van de administratieve akte en wat de administratie toelaat ter plekke vaststellingen te noteren en deze eventueel later aan te vullen met gewijzigde informatie;

19° Woning (=zelfstandige woning):

Een woning is een onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één of meer personen. Soms valt de woning samen met het hele gebouw (eengezinswoning), soms maakt de woning slechts een deel uit van een gebouw (bv. één appartement of studio in een gebouw).

20° Zakelijk gerechtigde:

De houder van één van volgende zakelijke rechten:

- a) De volle eigendom;
- b) Het recht van opstal
- c) Het recht van erfpacht;
- d) Het vruchtgebruik.

conform de kadastrale gegevens

Bij een beheersovereenkomst worden enkel de beheerders of beherende instanties aangeschreven, zie ook beheerder van een vastgoed.

21° Economische activiteit:

Iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit;

HOOFDSTUK 1: LEEGSTANDSREGISTRATIE

Artikel 2: Leegstandsregister

De administratie houdt een gemeentelijk leegstandsregister bij.

Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

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

In elke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van het leegstaande pand;

- 2° de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;
- 3° de identiteit en het adres van de zakelijke gerechtigde;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- 6° indien van toepassing, de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing, met de vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling;
- 7° indien van toepassing, de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 7, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Op een pand dat is opgenomen op de inventaris van leegstand kan een recht van voorkoop van toepassing zijn t.b.v. de gemeentebesturen, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Bij verkoop van het pand dient de notaris het recht van voorkoop voor te leggen, vooraleer de akte te verlijden.

Artikel 3: Registratie van leegstand

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

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.

Artikel 4: Voorwaarden voor inventarisatie

§1 Leegstaand gebouw

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden voorafgaand aan de opnamedatum. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

Met "leegstaand gebouw" kan ook een leegstaand handelshuis of leegstaand handelspand bedoeld worden.

Bedrijfsruimten, zoals omschreven in art. 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, worden niet opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, wordt ook niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is conform artikel 1.

Elk afsplitsbaar gedeelte wordt apart geïnventariseerd.

§2 Leegstaande woning

Een woning, kamer, studentenkamer wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend werd in overeenstemming met haar functie.

Leegstaande wooneenheden in een appartementsgebouw of meergezinswoning worden opgenomen per eenheid. Ook assistentiewoningen worden beschouwd als zelfstandige wooneenheden.

Elk afsplitsbaar gedeelte wordt apart geïnventariseerd.

§3 Nieuw gebouw / nieuwe woning

In afwijking van artikel 4§1 en 4§2 wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de vergunde functie.

Indien het nieuw gebouw of de nieuwe woning zich op dat moment ook in een niet afgewerkte staat bevindt komt het pand eveneens in aanmerking voor opname in het register van de verwaarloosde woningen en gebouwen.

§4 Verwaarloosd gebouw / verwaarloosde woning

Een gebouw dat of een woning die door de gemeente geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister.

Een gebouw dat of een woning die door de gemeente is opgenomen in het leegstandsregister, kan eveneens door de gemeente geïnventariseerd worden als verwaarloosd.

§5 Ongeschikte woning / onbewoonbare woning

Woningen die door het Vlaams Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

Indien een woning, opgenomen op de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, nadien leeg komt te staan, kan deze niet opgenomen worden in het leegstandsregister, ook al wordt de leegstand vastgesteld. Voor de opname in het leegstandsregister van dergelijke woning dient eerst een schrapping uit de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen te gebeuren door afgifte van een conformiteitsattest. Nadien dient de leegstand opnieuw vastgesteld te worden alvorens deze woning in het leegstandsregister kan opgenomen worden.

Indien een woning, opgenomen in het leegstandsregister, nadien ongeschikt/onbewoonbaar verklaard wordt, blijft de woning opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 5: Indicaties van leegstand

Het vermoeden van leegstand kan gebeuren op basis van één of meerdere van volgende indicaties:

- 1° het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
- 2° zichtbare indruk van leegstand zoals:
 - glasbreuk;
 - defecte hemelwaterafvoerbuizen;
 - geen zichtbare activiteiten;
 - geblindeerde of dichtgemaakte raamopeningen;
 - uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
 - ernstige vervuiling van gevel, glas of buitenschrijnwerk;
 - ...;

- 3° tekenen van verval zoals ingevallen dakgedeelten, barsten/scheuren in de muren,...;
- 4° de omgeving/tuin van de woning of het gebouw is niet of slecht onderhouden;
- 5° de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of verzegeling;
- 6° het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';
- 7° het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- 8° een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- 9° woning is niet bemeubeld of het gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie;
- 10° rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- 11° getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- 12° aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- 13° andere relevante indicaties;
- 14° Het ontbreken van een actief vestigingsnummer of ondernemersnummer op het betreffende adres in de kruispuntbank voor ondernemingen;
- 15° Het opeenvolgend voorkomen van het gebouw binnen de screening van de stad voor handelspanden (momenteel gebaseerd op de locatus-gegevens);
- 16° Het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand;
- 17° Het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw waaruit blijkt dat er geen sprake kan zijn van een actieve handelsuitbating;
- 18° Het ontbreken van aangeduide openingsuren die aanduiden wanneer de consument er terecht kan;
- 19° Het ontbreken van een naam of een logo van een nog actieve zaak met een vestigingsnummer op het betrokken adres;
- 20° Feitelijke vaststellingen die aanleiding geven tot een vermoeden van leegstand (langdurig neergelaten rolluiken, gesloten deuren, afwezigheid van uitrustingsmateriaal, gebruik als opslagplaats, een volle brievenbus, verwaarloosde gevel/tuin,...);
- 21° Het niet betalen van gemeentelijke belastingen, gelinkt aan de uitbating of bewoning.

De relevante indicaties die de leegstand staven worden opgenomen in de vaststellingsfiche leegstand indien mogelijk met foto's als bewijs van vaststelling.

Artikel 6: Kennisgeving registratie

De administratie stelt de zakelijk gerechtigden van het gebouw of de woning via een beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van het leegstaande gebouw of woning in het leegstandsregister.

De kennisgeving omvat de administratieve akte en een afschrift van het reglement. De administratieve akte bevat o.a. volgende gegevens:

- 1° motivering van de opname in de inventaris en dit op basis van de indicaties zoals bepaald in artikel 5;
- 2° de gevolgen van de inventarisatie: de opname van het onroerend goed in het leegstandsregister kan een belasting tot gevolg hebben (hoofdstuk 2);
- 3° de mogelijkheden tot schrapping: als men bewijst dat het onroerend goed niet meer voldoet aan de voorwaarden tot inventarisatie zoals bepaald in artikel 9;
- 4° de mogelijkheden tot het instellen van beroep tegen de beslissing tot opname van het onroerend goed op de inventaris zoals bepaald in artikel 7;
- 5° een verwijzing naar artikel 1 (Recht van voorkoop) en naar artikel 10 (Overdracht van het zakelijk recht).

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

Artikel 7: Beroep tegen registratie

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de beslissing tot opname in het leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen als beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Dit gebeurt aan de hand van een standaard document dat wordt voorzien door de stad. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend of wordt digitaal ingediend op de site van de stad Maaseik.

Het beroepschrift moet gedagtekend worden en minstens volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener;
- 2° de aanwijzing van de administratieve akte door vermelding van het aktenummer;
- 3° de aanwijzing van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- 4° minstens één of meer bewijsstukken die aantonen dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden.

Als het beroepschrift wordt ingediend 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.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en afzonderlijk benoemd op het aanvraagdocument beroep tegen registratie.

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

Het college van burgemeester en schepenen registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister. Het college van burgemeester en schepenen toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- 1° het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van dit artikel;
- 2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in dit artikel;
- 3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften, hetzij middels vaststellingen ter plaatse, hetzij op basis van een feitenonderzoek. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd door ambtenaren die belast zijn met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen overeenkomstig de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en eventueel latere wijzigingen.

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

Bij betekening van het beroepschrift per beveiligde zending geldt in geval van een aangetekend schrijven de postdatum als datum van indiening van het beroepschrift. In geval van een afgifte tegen ontvangstbewijs van een beroepschrift geldt de datum van afgifte als datum van indiening.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 kalender dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt onverwijld per beveiligde zending betekend.

Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht of nalaat binnen de gestelde termijn kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Nieuwe vaststellingen kunnen wel aanleiding geven tot opname in het leegstandsregister.

Artikel 8: Opname in het leegstandsregister

Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet of 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 de opnamedatum. Deze opname zal gebeuren nadat de beroepsprocedure is afgerond of de termijn voor beroep van dertig dagen is verstreken.

Artikel 9: Procedure tot schrapping uit het leegstandsregister

§1 Schrapping gebouw

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, wanneer een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de vergunde functie, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden in de laatste twaalf maanden. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een plaatsbezoek. De administratie controleert de ingebruikname tweemaal, met minstens 6 maanden tussen de controles. De administratie kan een tussentijdse controle uitvoeren. Indien tijdens de controle wordt vastgesteld dat het gebouw niet gebruikt wordt, wordt de procedure tot schrapping stop gezet.

Een (handels)huurovereenkomst op zich kan echter nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw.

§2 Schrapping woning

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, wanneer een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Een huurovereenkomst op zich kan echter nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van de woning.

§3 Schrapping omwille van bestemmingswijziging of sloop

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 en de woning/het gebouw tenminste zes opeenvolgende maanden in de laatste twaalf maanden werd gebruikt conform de nieuwe functie.

In geval van een bestemmingswijziging bij een gebouw, wordt de procedure ter controle, zoals omschreven in artikel 9 §1 gevolgd.

Een woning die en/of gebouw dat wordt gesloopt, al dan niet vergunningsplichtig, wordt zonder verplichting van wederopbouw geschrapt uit het leegstandsregister. De datum van schrapping is deze waarop al het bouw- en sloopafval is afgevoerd en het perceel is genivelleerd. Ambtenaren die belast zijn met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen zullen dit ter plaatse controleren.

§4 Procedure inzake schrapping

Voor de schrapping uit het leegstandsregister betekent de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie. Dit gebeurt aan de hand van een standaard document dat wordt voorzien door de stad. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend of wordt digitaal ingediend op de site van de stad Maaseik. Het verzoek moet gedagtekend worden en minstens volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener;
- 2° de aanwijzing van de administratieve akte en de aanwijzing van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- 3° één of meerdere bewijsstukken die aantonen dat de woning/gebouw in gebruik is conform de functie ten minste gedurende zes opeenvolgende maanden in de laatste twaalf maanden.

Wanneer iemand het verzoekschrift indient namens de zakelijk gerechtigde, moet aan het verzoekschrift een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging worden gehecht, tenzij het gaat om een raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister conform artikels 9§1, 9§2 en 9§3 en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek. De aanvrager wordt zo snel mogelijk in kennis gesteld van de beslissing. Wanneer de beslissing niet is genomen binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

De administratie kan ook op eigen initiatief woningen en/of gebouwen schrappen uit het leegstandsregister indien uit eigen onderzoek blijkt dat de leegstand, conform dit reglement, niet langer aan de orde is. De administratie brengt de betrokkene ook in dit geval op de hoogte van haar beslissing.

Artikel 10: Overdracht van het zakelijk recht

De zakelijk gerechtigde zal bij overdracht van zijn rechten:

- a) Per beveiligde zending een melding van de verkoop van de woning / het gebouw bezorgen aan het college van burgemeester en schepenen en dit binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Dit schrijven bevat minstens volgende gegevens:
 - 1° naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
 - 2° datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
 - 3° aanwijzing van de overgedragen woning of het overgedragen gebouw;
 - 4° aanwijzing van de administratieve akte door vermelding van het aktenummer.
- b) De verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht per beveiligde zending in kennis stellen van de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister. Deze kennisgeving kan vervangen worden door vermelding in de notariële akte.

Artikel 11. Overgangsbepalingen register

Het bestaande leegstandsregister blijft integraal behouden onder dit nieuwe reglement en houdt geen grond in tot schrapping van het gebouw, de kamer of de woning.

HOOFDSTUK 2: DE LEEGSTANDBELASTING

Artikel 12. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2019 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 1.

§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 13. 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. De overdrager van het zakelijk recht is gehouden aan de kennisgevingen zoals bepaald in artikel 10.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 14. Tarief van de belasting

Op opnamedatum in het leegstandsregister is er geen belasting verschuldigd. De belasting is verschuldigd vanaf de eerste verjaardag van de opnamedatum.

De belasting bedraagt:

Op de eerste verjaardag van de opnamedatum in het leegstandsregister:

- € 1000 voor een leegstaand gebouw
- € 1000 voor een leegstaande woning
- € 100 voor een leegstaande kamer

Tweede verjaardag van de opnamedatum in het leegstandsregister:

- € 2000 voor een leegstaand gebouw
- € 2000 voor een leegstaande woning
- € 200 voor een leegstaande kamer

Derde verjaardag van de opnamedatum in het leegstandsregister:

- € 3000 voor een leegstaand gebouw
- € 3000 voor een leegstaande woning

- € 300 voor een leegstaande kamer

Vierde verjaardag van de opnamedatum in het leegstandsregister:

- € 4000 voor een leegstaand gebouw
- € 4000 voor een leegstaande woning
- € 400 voor een leegstaande kamer

Vanaf de vijfde verjaardag van de opnamedatum in het leegstandsregister:

- € 5000 voor een leegstaand gebouw
- € 5000 voor een leegstaande woning
- € 500 voor een leegstaande kamer

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 15. Vrijstellingen

§1 Een vrijstelling van de belasting wordt toegekend mits voldaan is aan minstens één van de voorwaarden van §3 of §4. Een vrijstelling wordt per beveiligde zending aangevraagd met toevoeging van de nodige bewijsstukken. Hierbij wordt verplicht gebruik gemaakt van het modelformulier, meegestuurd bij het aanslagbiljet. De belastingplichtige kan zijn aanvraag tot vrijstelling versturen tot dertig dagen na de verzendingsdatum van het aanslagbiljet. Bij twijfel over de ontvangst van de aanvraag draagt de aanvrager de bewijslast.

De gemeente onderzoekt de aanvraag binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het verzoek en deelt de beslissing onverwijld mee aan de aanvrager. Wanneer een vrijstelling wordt aangevraagd en deze aanvraag blijkt onvolledig te zijn, dan moet deze binnen de maand vanaf de datum van kennisgeving van onvolledigheid vervolledigd worden.

De gemeente kan jaarlijks ambtshalve een beslissing nemen m.b.t. verlenging van de vrijstelling. Voor de vrijstellingen die jaarlijks opnieuw aangevraagd moeten worden, wordt dit expliciet vermeld.

§ 2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 15.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld :

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing . Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden.

2° De belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingsjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

3°

- 'De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft, met dien

verstande dat deze vrijstelling maximaal drie keer opeenvolgend kan verleend worden. Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden.

De belastingschuldige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis wordt opgenomen. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden.

§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° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek 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.

5° gerenoveerd wordt. Er wordt 2 gevallen onderscheiden al naar gelang de vergunningplicht. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:

1) een niet-ervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan worden voorgelegd, wanneer het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningplichtig zijn.

Deze vrijstelling kan maximum 3 keer worden verleend in een periode van 3 jaar vanaf de datum van toekenning van de niet-ervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Indien de houder van het zakelijk recht een niet-ervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voorlegt van vóór de vaststelling van leegstand gaat de vrijstelling in op de datum van de vaststelling van leegstand.

Indien de niet-ervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen enkel betrekking heeft op het slopen van de leegstaande woning of gebouw dan geldt de vrijstelling voor één jaar vanaf de datum van toekenning van de vergunning , tenzij deze vergunning werd bekomen vóór inventarisatie. In dat geval gaat de vrijstelling in op de datum van de vaststelling van de leegstand.

Deze vrijstelling kan slechts één maal aan de houder van het zakelijk recht worden toegekend in een periode van tien jaren, te rekenen vanaf de datum waarop de vrijstelling is ingegaan. In deze periode van 10 jaren kan de houder van het zakelijk recht zich evenmin op de vrijstelling van heffing op basis van een renovatienota beroepen.

2) een renovatienota wordt voorgelegd, wanneer het gaat om niet-vergunningplichtige handelingen,.

De renovatiewerken moeten betrekking hebben op werkzaamheden aan:

- bestaande funderingen
- bestaande binnen en buitenmuren
- bestaande draagvloeren

- dakwerkzaamheden
- vernieuwen van buitenschrijnwerk
- vernieuwen van elektirciteit, sanitair en/of centrale verwarming.

Worden niet als renovatiewerken beschouwd: het louter vervangen van toestellen (boilers, keukenapparatuur, verwarmingsketel ...) of decoratieve ingrepen zoals behang- en schilderwerken. De werken zijn van die aard dat het pand gedurende de werken niet in gebruik kan worden genomen .

De renovatienota bestaat uit:

- een gedetailleerd overzicht van welke werken worden uitgevoerd
- een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht
- een gedetailleerd bestek van een aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren
- een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- facturen van de reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen voor de uit te voeren werken
- tekeningen en plannen van geplande werken
- eventuele premieaanvragen

De renovatienota wordt per beveiligde zending overgemaakt aan de administratie.

Deze vrijstelling kan maximaal 3 keer verleend worden in de periode van drie jaar vanaf de datum van toekenning van goedkeuring van de renovatienota. Indien de houder van het zakelijk recht een renovatienota voorlegt waaruit blijkt dat de werkzaamheden al waren aangevat voor de de inventarisatie gaat de vrijstelling in op de datum van de vaststelling van leegstand.

Deze vrijstelling van heffing kan slechts één maal aan de houder van het zakelijk recht worden toegekend in een periode van tien jaren, te rekenen vanaf de datum waarop de vrijstelling is ingegaan. In deze periode van 10 jaren kan de houder van het zakelijk recht zich evenmin op de vrijstelling van heffing voor renovatie op basis van een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen beroepen.

3) Indien het m.b.t. renovatie gaat om een sociale huurwoning, in de zin van art. 2 §1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Wooncode, moet deze woning vervat zijn in een projectdossier dat is besproken op het lokaal woonoverleg.

6° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

7° indien het gebouw of de woning op de 1ste verjaardag van de opnamedatum te huur of te koop staat onder de volgende voorwaarden:

- dit gegeven en de invulling van alle voorwaarden moeten bewezen worden door de belastingplichtige;
- de te koopstelling of de te huurstelling moet duidelijk zichtbaar vanaf het openbaar domein aangegeven zijn op het pand, behoudens andersluidende gemeentelijke reglementen;
- de te koopstelling of de te huurstelling moet gebeuren via een erkend vastgoedmakelaar of via een notaris; de belastingplichtige dient het contract met de notaris of het immobiliakantoor bij te brengen;
- de te koopstelling of de te huurstelling moet gebeuren qua prijszetting tegen marktconforme prijzen. De concrete vaststelling van wat een marktconforme prijs is, gebeurt in geval van betwisting tussen de belastingplichtige en het bestuur, op vraag van het bestuur door de ontvanger van de registratie van het kantoor waaronder Maaseik valt, of door een bevoegde ambtenaar van de dienst Vastgoedtransacties te Hasselt;

e) deze vrijstelling kan slechts éénmaal bekomen worden.

8° Indien het gebouw in het jaar voorafgaand aan de verjaardag van de opnamedatum voor een periode van minimum 3 maanden aaneensluitend ter beschikking is gesteld voor een tijdelijk, publiek toegankelijk (socio-)cultureel initiatief of voor een pop-up handels- of horecazaak.

Binnen deze periode van 3 maanden dient er een effectieve activiteit of uitbating van 24 dagen hebben plaatsgevonden. Op deze vrijstelling kan maximaal 2 keer beroep worden gedaan. De aanvrager voegt bij de aanvraag tot vrijstelling de nodige, niet-limitatieve documenten toe:

- overeenkomst voor kortetermijnhuur (i.k.v. decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht)
- Fotodossier van de voorbereiding en invulling van het gebouw
- Alle documenten die de effectieve invulling gedurende de termijn van 3 maanden kunnen staven (zoals facturen van leveranciers, facturen van aankopen, overeenkomsten met socio-culturele partners,...)

Artikel 16.

Het goed dat al dan niet tijdelijk vrijgesteld werd van de belasting, zal na afloop van de vrijstellingsperiode automatisch en zonder voorafgaande verwittiging, opnieuw onderworpen worden aan de belasting waarvan het tijdelijk werd vrijgesteld met dien verstande dat de vrijstellingstermijn niet bijgeteld wordt in de anciënniteit voor het bepalen van de hoogte van de heffing.

Artikel 17. Inkohiering

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

Artikel 18. Betalingstermijn

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

Artikel 19. Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de aanslag een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

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

Het bezwaarschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 20

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 21 – overgangsbepalingen belastingen

De bepalingen in hoofdstuk 2 van dit reglement, behalve de vrijstellingen opgenomen onder artikel 15, zijn vanaf de inwerkingtreding van huidig reglement van toepassing op alle gebouwen, woningen en kamers die zijn opgenomen in het leegstandregister. Vrijstellingen die reeds werden toegekend voor de datum van inwerkingtreding van huidig reglement blijven geldig zoals bekend werd ten tijde van het toestaan van de vrijstelling.

Artikel 22

Dit reglement treedt in voege op 1 juli 2019 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur. De gemeenteraadsbesluiten van 27 november 2017 inzake 'het reglement voor de opmaak en het beheer van de lijst van leegstaande woningen en gebouwen' en 'het reglement inzake de belasting op de gebouwen en de woningen die zijn opgenomen in het register van de leegstand voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019' worden opgeheven.

Voor eensluidend afschrift



Raymond Corstjens
algemeen directeur



Johan Tollenaere
burgemeester