



Administratieve akte tot vaststelling van leegstand
Nummer: 34009-24148

Vaststelling

Op 1 augustus 2024, stelt ondergetekende, Mieke Demuyck, beheerder leegstandsregister vast, dat de woning, gelegen:

Straatnaam + nummer	Vredelaan 13
Postcode + plaats	8540 Deerlijk
Afdeling	2
Nummer	E 150 W

waarvan het recht van volle eigendom, toebehoort aan (houder van het zakelijk recht):

Naam + voornaam	[REDACTED]
Straatnaam + nummer	[REDACTED]
Postcode + gemeente	[REDACTED]

leegstaand is.

Motivatie

Administratieve vaststellingen

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister sinds [REDACTED]
- Er is een attest dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar is afgesloten.
- Er is een attest dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar is afgesloten.
- Er is een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten.
- Er is een aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet productiviteit.
- Andere:

Vaststellingen ter plaatse gedaan

- De water- of winddichtheid van het gebouw of woning is niet gewaarborgd omwille van:
 - Zeer zware infiltraties via dak of gevel.
 - Belangrijke glasbreuk op één of meerdere plaatsen.
 - Het niet kunnen afsluiten van het buitenschrijnwerk.
 - Een onafgewerkte ruwbouw.



- Een gedeeltelijke vernieling of sloping van de woning.
 - Langdurige affichering: TE KOOP / TE HUUR.
 - Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus.
 - Slecht onderhouden omgeving of tuin.
- Visueel vaststellen door ramen of andere openingen dat het gebouw of de woning niet of nauwelijks bemeubeld is.

Het vermoeden dat:

- De woning niet bewoond is.
- Het gebouw niet gebruikt wordt.
- De woning of het gebouw niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie.

Het vermoeden dat:

- Van het gebouw meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt benut.
- Van het gebouw wordt enkel de etalage gebruikt.

- Geen toegang mogelijk, omschrijf:
- Raamopeningen dichtgemaakt (dichtgetimmerd, -gemetseld) of gesupprimeerd
- Ernstige inpandig vernielingen: pand deels vernield of gesloopt. omschrijf:
.....
- Ernstig vervuild of niet onderhouden glas- en / of buitenschrijnwerk.
- Langdurig neergelaten rolluiken.
- Andere:

Getuigenverklaringen

Verklaring wijkagent:

.....
.....

Eventuele opmerkingen

Foto's



De gevolgen van opname

Op gebouwen, woningen en kamers die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister kan een jaarlijkse gemeentebelasting geheven worden vanaf het ogenblik dat het gebouw, de woningen of kamer gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen op dit gemeentelijk leegstandsregister.

Het gemeentelijk belastingreglement op gebouwen, woningen en kamers opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 december 2020.

Gemeente en OCMW Deerlijk

Harelbekestraat 27 - 8540 Deerlijk - 056 69 47 20 - info@deerlijk.be

Vercruyse de Solartstraat 22 - 8540 Deerlijk - 056 73 63 30 - welzijn@deerlijk.be



Aan de houder van het zakelijk recht

Op basis van artikel 5 van gemeentelijk reglement betreffende de vaststelling tot leegstand, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 17 december 2020 beschikt u over 30 dagen, ingaand na de dag van betekening van dit schrijven, om beroep in te dienen tegen deze administratieve akte waarin de bovenstaande vaststellingen opgenomen zijn. U richt uw beroep aan het college van burgemeester en schepenen. Binnen 90 dagen zal het college van burgemeester en schepenen over uw beroep beslissen. Indien zij uw beroep gegrond acht of niet tijdig beslist zal uw pand niet worden geïnventariseerd als leegstaand voor dit jaar.

Bijgevoegd moeten bij dit beroep alle bewijzen zitten die u ter staving van uw beroep wenst aan te halen.

Indien u geen beroep indient tegen deze administratieve akte binnen de vooropgestelde termijn, zal het gebouw, de woning of kamer opgenomen worden in het gemeentelijk leegstandsregister.

De rechtbank van 1^{ste} aanleg is bevoegd zich uit te spreken als administratief beroep is uitgeput. Dit wordt geregeld in artikel 10 van het decreet van 30 mei 2008 en de toelichtende omzendbrief van 18 juli 2008, betreffende de vestiging, invordering & geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Handtekening van de gemachtigd ambtenaar

Mieke Demuynck
beheerder leegstandsregister

**BESLUIT
GEMEENTERAAD
OPENBARE ZITTING 17 DECEMBER 2020**

AANWEZIG

Voorzitter: Jo Tijtgat

Burgemeester: Claude Croes

Schepenen: Bert Schelfhout, Regine Vanwynsberghe-Rooryck, Sandra De Leeuw-Goussey, Matthias Vanneste, Louis Vanderbeken

Gemeenteraadsleden: Carl De Donder, Louis Haerinck, Tundie D'hont, Jurgen Beke, Filip Terry, Rolande Libert, Marleen Prat, Philip Ghekiere, Lies De Witte, Marc Coppens, Maurice Bekaert, Sophie Mespreuve, Dirk Demeurie

Algemeen directeur: Hans Piepers

AFWEZIG

Raadslid: Frans Kemseke

30. Gemeentelijk belastingreglement op gebouwen, woningen en kamers opgenomen in het leegstandsregister - aanpassing - goedkeuring

Aanleiding en context

De gemeenteraad wordt gevraagd het aangepaste belastingreglement op gebouwen, woningen en kamers opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister goed te keuren met ingang van 1 januari 2021 voor een periode eindigend op 31 december 2025.

Motivering

Het huidig belastingreglement op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2019 en eindigt op 31 december 2020.

De gemeenteraad van 6 juni 2019 keurde de subsidieaanvraag Woonwijs 2020-2025 goed. In het subsidiedossier is bij de actie AA 1_1 'Een ruimtelijk beleid voeren op basis van een visie om het beschikbare aanbod aan panden op het grondgebied te activeren voor wonen' opgenomen. Het behoud van het reglement is bijgevolg noodzakelijk.

Het belastingreglement werd geëvalueerd en herwerkt. Volgende aanpassingen worden voorgesteld:

- **Het tarief van de belasting**

Daar waar het huidig belastingreglement zich voor de berekening van het tarief baseert op vloeroppervlaktes voor een gebouw, woning, andere woongelegenheden of kamer, gekoppeld aan de evolutie van het ABEX-indexcijfer alsmede een multiplicator 1,5 per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden, dat het gebouw, de woning, andere woongelegenheden of kamer in het leegstandsregister is opgenomen, wordt gestreefd naar een transparante berekeningswijze van het belastingtarief door middel van een standaardbedrag, waarbij een opdeling wordt gemaakt in de belasting voor een gebouw of woning en voor een kamer. De tarieven zijn gebaseerd op deze van de andere Woonwijsgemeenten.

- Vrijstellingen
 - De termijnen voor de belastingschuldige, die in een erkende ouderenvoorziening, psychiatrische instelling of erkend revalidatiecentrum verblijft evenals de vrijstelling voor erkende huisvestingsmaatschappijen wordt herleid naar 3 jaar.
 - De vrijstelling voor gebouwen en woningen, die gerenoveerd worden blijktens een niet-ervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of gebouwen of woningen, die gerenoveerd worden blijktens een renovatienota bedraagt 3 jaar vanaf het definitief uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of renovatienota.
 - De vrijstelling voor een gebouw of woning, aangeduid als bouwkundig erfgoed wordt enkel nog behouden voor gebouwen of woningen met (middel)hoge locuswaarde waarvoor een dossier wordt ingediend bij een beoordelingscommissie. De termijn wordt beperkt tot 1 aanslag.
 - Een bijkomende vrijstelling werd ingebouwd voor een woning, die deel uitmaakt van een compromis betreffende de overdracht van het zakelijk recht van de woning.

Het college van burgemeester en schepenen stelde in zitting van 2 december 2020 voor om het aangepast belastingreglement op gebouwen, woningen en kamers opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister voor te leggen op de eerstvolgende gemeenteraad.

Juridische gronden

- Algemene basisbevoegdheid: Art. 41, § 2, 14° Decreet Lokaal Bestuur

Financiën

De financiële impact van de beslissing is nog niet gekend.

BESLUIT

Eenparig goedgekeurd

Artikel 1

De gemeenteraad keurt onderstaand reglement goed met ingang van 1 januari 2021 en eindigend op 31 december 2025:

Gemeentelijk belastingreglement op gebouwen, woningen en kamers opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister

Artikel 1. – Belastingtermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de gebouwen, woningen en kamers die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het reglement inzake inventarisatie van 17 december 2020 en de toepasselijke decretale en wettelijke bepalingen.

§2. De definities uit het inventarisatiereglement leegstand van 17 december 2020 en de wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen waarnaar dit inventarisatiereglement verwijst zijn van toepassing.

Voor de toepassing van dit belastingreglement hebben de navolgende begrippen de hierna weergegeven inhoud:

Renovatie nota = een nota die bestaat uit:

- 1) Een overzicht van welke werken, stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtig, vrijgesteld of niet-meldingsplichtig worden uitgevoerd.
- 2) Een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd en waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een gebouw, woning, kamer gebruiksklaar wordt gemaakt.
- 3) Een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren.
- 4) Plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte en, indien van toepassing, een akkoord van de mede-eigenaars.

§3. De belasting voor een leegstaand gebouw, woning of kamer is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw, de woning of kamer twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

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

Artikel 2. – Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde(n) van het leegstaande gebouw, de leegstaande woning of kamer 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 brengt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe zakelijke gerechtigde(n) vooraf op de hoogte dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar brengt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte op de hoogte van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van het overgedragen goed, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde(n) alsmede het eigendomsaandeel.

Bij gebrek aan deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht, in afwijking van artikel 2 §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 3. – Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt bij een eerste aanslag:

- 1.200 euro voor een gebouw of woning
- 100 euro voor een kamer

§2. Het bedrag van de volgende belastingen is gelijk aan het resultaat van volgende formule: De belasting vermenigvuldigd met het aantal periodes van twaalf maanden dat het gebouw, de woning, kamer zonder onderbreking opgenomen is op de gemeentelijke inventaris. De belasting kan maximaal 4.800 euro bedragen voor een gebouw of woning. De belasting kan maximaal 400 euro bedragen voor een kamer.

§3. De bedragen van de belasting worden bepaald met inachtnaam van de voor de berekening van de belasting relevante duur, zonder dat de duur van de al bekomen vrijstelling – wat betreft de bepaling van het bedrag van de belasting – opnieuw in rekening kan worden gebracht. Zodoende dient in geval van eerdere vrijstelling en latere belasting het tarief verbonden aan de gehele leegstandstermijn te worden toegepast.

§4. 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.

Dit geldt niet voor overdrachten aan:

- 5) vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- 6) vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

Artikel 4. – Vrijstellingen

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingschuldige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning of kamer, bij uitsluiting van enige andere woning of kamer, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 3 aanslagjaren.

2° de belastingschuldige die (mede)eigenaar en de laatste bewoner van een belastbare woning of kamer is en die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een erkend revalidatiecentrum.
Deze vrijstelling kan voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.

3° de belastingschuldige die beperkt is in handelingsbekwaamheid ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 3 aanslagjaren.

4° de belastingschuldige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van een gebouw, woning of kamer, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- 7) vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- 8) vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

5° erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. De vrijstelling geldt slechts gedurende 3 aanslagjaren.

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap.

5° in het actieplan bouwkundig erfgoed aangeduid is als bouwkundig erfgoed met een hoge of middelhoge locuswaarde en mits het indienen van een dossier bij de beoordelingscommissie, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.

6° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

7° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. De vrijstelling geldt voor de aanslagjaren waarin het gebouw of de woning onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden en voor het aanslagjaar volgend op de beëindiging van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

8° gerenoveerd wordt blijktens een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De termijn van vrijstelling gaat in op datum van het definitief uitvoerbaar worden van deze omgevingsvergunning en eindigt op het ogenblik van de voltooiing van de werken, die het voorwerp van deze omgevingsvergunning uitmaken. De termijn van vrijstelling bedraagt evenwel niet meer dan 3 jaar te rekenen vanaf de datum van het definitief uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

Deze vrijstelling kan slechts éénmaal ingeroepen worden ongeacht het aantal dergelijke omgevingsvergunningen.

9° gerenoveerd wordt blijktens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat de woning of het gebouw bewoonbaar gemaakt wordt.

De uitvoering van de renovatienota moet tijdens het aanslagjaar aangetoond worden aan de hand van facturen en bijbehorende foto's of vastgesteld worden door een controlebezoek.

Deze vrijstelling geldt voor 3 aanslagjaren volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota. De termijn van vrijstelling gaat in op datum van de renovatienota en eindigt op het ogenblik van de voltooiing van de werken die het voorwerp van deze renovatienota uitmaken, met dien verstande dat de termijn van vrijstelling niet meer bedraagt dan 3 aanslagjaren te rekenen vanaf de datum van de uitvoerbaarverklaring van de renovatienota. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal ingeroepen worden ongeacht het aantal renovatienota's.

10° het voorwerp uitmaakt van een compromis betreffende de overdracht van het zakelijk recht van de woning. De compromis dateert van voor het moment waarop de woning aan de belasting onderhevig werd, zijnde de verjaardag van de inventarisatiedatum. Uiterlijk 6 maanden na datum van de compromis dient de definitieve overdracht te worden aangetoond aan de hand van een authentieke akte. De vrijstelling geldt enkel voor de eerstvolgende heffing volgend op de datum van de compromis.

Artikel 5. – Invordering belasting

De belasting wordt ingevorderd bij middel van een kohier overeenkomstig de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen.

Artikel 6. – Betalingstermijn

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het betalingsbericht aan de belastingschuldige.

Artikel 7. – Overgangsbepalingen

Voor gebouwen en woningen die geïnventariseerd werden op een datum voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit reglement en al een vrijstelling kregen voor renovatie blijktens een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of renovatienota wordt de termijn van vrijstelling, in afwijking van de bepalingen opgenomen in artikel 4, bepaald op maximaal 5 aanslagjaren volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of renovatienota.

Artikel 2

Dit belastingreglement wordt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet Lokaal Bestuur bekend gemaakt.

Voor eensluidend verklaard uittreksel Opgemaakt in Deerlijk op 18-12-2020

Hans Piepers
Algemeen directeur

Jo Tijtgat
Voorzitter gemeenteraad

Digitaal ondertekend
door Hans Piepers
(Signature)
Datum: 18-12-2020
11:57:39

Digitaal ondertekend
door Jo Tijtgat
(Signature)
Datum: 20-12-2020
15:57:42