



Reglement opmaak leegstandsregister en belasting op leegstand van woningen en gebouwen

Gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019

HOOFSTUK 1: DEFINITIES

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. **aanslagjaar**: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is.
2. **administratie**: de administratieve eenheid binnen de gemeente.
3. **college**: college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter.
4. **decreet grond- en pandenbeleid**: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
5. **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 6, 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 (bijvoorbeeld meergezinswoning).
6. **woning**:
 - een goed, vermeld in artikel 2§1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;
 - elk onroerend goed of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
7. **eengezinswoning**: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.
8. **kamer**: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:
 - WC;
 - bad of douche;
 - kookgelegenheid;en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
9. **overige woongelegenheden**: elke woongelegenheden welke niet te definiëren valt onder eengezinswoning, kamer en/of gebouw.
10. **leegstaand gebouw**: een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane omgevingsvergunning, 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 met latere wijzigingen.

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, 2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige

gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die niet voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

11. **leegstaande woning:** een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
12. **tweede verblijfplaats:** als tweede verblijf wordt beschouwd, elke constructie met woon- of verblijfsgelegenheid – hoe primitief ook – die op elk ogenblik voor bewoning kan worden gebruikt en waarvoor niemand op het adres van het tweede verblijf is ingeschreven in de bevolkingsregisters of vreemdelingenregisters.
13. **leegstandsregister:** register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bedoeld in boek 2, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.
14. **opnamedatum:** de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
15. **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.
16. **beveiligde zending:** een van de volgende betekeniswijzen:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd;
17. **zakelijke gerechtigde:** de houder van een van volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik;
18. **leegstand bij nieuw gebouw of nieuwe woning:** een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als leegstand beschouwd als dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig 52, eerste lid, respectievelijk 53 van artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.
19. **ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag.
20. **Vlaamse wooncode:** het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen.

HOOFDSTUK 2 - OPMAAK EN ACTUALISERING VAN HET LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 2: Registratie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als leegstand

2.1 Het leegstandsregister

§1 De administratie maakt een leegstandsregister op bestaande uit twee lijsten, één voor leegstaande gebouwen en één voor leegstaande woningen overeenkomstig de navolgende bepalingen.

§2 Een woning die is geïnventariseerd op de gewestelijke inventaris van "ongeschikt- en onbewoonbaar" verklaarde woningen" door Wonen Vlaanderen wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

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

§4 In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

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

2.2 De opnamedatum

De opname in het leegstandsregister gebeurt vanaf datum van de administratieve akte van de leegstand. (zoals in volgend artikel nader omschreven)

2.3 Wijze van opname in het leegstandsregister

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

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

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

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

§4 Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning.

§5 De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren 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, gewijzigd bij de decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

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

2.4 Beroep inzake opname leegstandsregister

§1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van betekening van het schrijven met bijgevoegd de administratieve akte, vermeld in artikel 2, 2.3, §2 van dit reglement, kan (kunnen) een zakelijk gerechtigde(n) bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk inkomend beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding naar de indiener(s) van het beroepsschrift verstuurd.

§2 De houder van het zakelijk recht die de inventarisatie wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Deze bewijsstukken dienen minimaal volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

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

- het beroepsschrift is niet binnen de termijn ingediend;
- is niet conform de bepalingen van §2;
- het beroepsschrift is niet ondertekend;
- bij niet beveiligde zending.
- Het beroepsschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde zoals bedoeld in artikel 1, punt 17 van dit reglement;

§4 Als het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is enkel mogelijk zolang de beroepstermijn vermeld in §1 niet verstreken is. Indien binnen de beroepstermijn geen aangepast of nieuw beroep ingediend wordt dat onontvankelijk kan beschouwd worden, wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.

§5 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

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

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

2.5 Schrapping uit het leegstandsregister

§1 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid, van het decreet van grond- en pandenbeleid aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister het gebouw schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van het gebouw gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid. Het effectief gebruik zal blijken uit administratieve data of desgevallend een onderzoek ter plaatse.

§2 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.2.6§3 van het decreet, grond- en pandenbeleid. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister de woning, de kamer en/of overige woongelegenheid schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van de woning, de kamer en/of overige woongelegenheid gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§3, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

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

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

Dit gemotiveerd verzoek bevat minstens:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- De bewijsstukken overeenkomstig §1, §2, en §3 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

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

§5 De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

2.6 Beroep tegen beslissingen tot weigering van schrapping

§1 Binnen een **termijn van dertig dagen**, ingaand de dag na deze van betekening van het schrijven, vermeld in artikel 2, 2.5, §6 van dit reglement, kan een zakelijk gerechtigde(n) bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk inkomend beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding naar de indiener(s) van het beroepsschrift verstuurd.

§2 De houder van het zakelijk recht die de weigering van schrapping wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Deze bewijsstukken dienen minimaal volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepsschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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

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

- het beroepsschrift is te laat ingediend;
- is niet ingediend overeenkomstig de bepalingen vermeld in §2;
- het beroepsschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde zoals bedoeld in artikel 1, punt 17 van dit reglement;
- het beroepsschrift is niet ondertekend;
- bij niet-beveiligde zending;

§5 Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is enkel mogelijk zolang de beroepstermijn vermeld in §1 niet verstreken is. Indien binnen de beroepstermijn geen aangepast of nieuw beroep ingediend wordt dat ontvankelijk kan beschouwd worden, wordt de procedure als afgehandeld beschouwd

§6 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

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

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

HOOFDSTUK 3 – DE BELASTING

Artikel 3: Algemene bepalingen

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2020 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.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig de definities in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en volgens de bepalingen in artikel 2 van dit reglement.

§2 De belasting voor een leegstaand gebouw, eengezinswoning, kamer en/of overige woongelegenheden is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de eengezinswoning, kamer en/of overige woongelegenheden gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw, de eengezinswoning, kamer en/of overige woongelegenheden 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 4: Belastingplichtige

§1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum. In geval 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 In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In het geval dat er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd. Hij of zij blijft ook als belastingplichtige beschouwd tot de overdracht gemeld is.

Artikel 5: Bedrag en berekening van de belasting

De belasting bedraagt:

- 1.300 euro voor een volledig gebouw
- 1.300 euro voor een eengezinswoning
- 220 euro voor een kamer
- 615 euro voor elke andere woonentiteit

Indien een gebouw of woning meerdere jaren in het leegstandsregister staat opgenomen, dan geldt volgende formule (vanaf tweede jaar in het register): Te betalen belasting = belastingbedrag van het voorgaand jaar vermenigvuldigd met 1,25.

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

Artikel 6: Vrijstelling bij belasting

6.1 Aanvraag vrijstelling

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf de nodige bewijsstukken in te dienen aan de beheerder van het leegstandsregister, de gemeentelijke administratie, Europalaan 22 in Aalter.

De aanvraag voor een vrijstelling geldt voor de desbetreffende belastbare periode en moet, zelfs wanneer zij voor langere tijd kan gelden, jaarlijks worden herhaald.

6.2 De belastingplichtige wordt van de heffing vrijgesteld als hij/zij:

1. in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening en slechts voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening.
2. voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in de instelling of het ziekenhuis en slechts voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een instelling of ziekenhuis.
3. recent zakelijk gerechtigde werd van de woning of het gebouw. Deze vrijstelling is geldig gedurende twee opeenvolgende belastingjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:
 - aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
 - indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel;
 - aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.
4. De belastingplichtige eigenaar die kan aantonen dat sinds de opname in het leegstandsregister de nodige stappen werden ondernemen om de leegstand te voorkomen.

6.3 De belastingplichtige wordt een vrijstelling verleend als het gebouw of de woning:

1. voorkomt op de gemeentelijke lijst van tweede verblijven waarvoor reeds een belasting wordt geïnd;
2. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
3. geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
4. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
5. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een voorlopige verzegeling of gebruiksverbod in kader van een lopende gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt vanaf het moment van gerechtelijke beslissing tot voorlopige verzegeling of gebruiksverbod tot een jaar na de definitieve gerechtelijke uitspraak;
6. a) gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
b) gerenoveerd wordt op basis van een door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde renovatienota met minstens volgende elementen:
 - Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - Een overzicht van de niet omgevingsvergunningsplichtige werken die uitgevoerd worden;
 - Een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;
 - Een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd;
 - Deze vrijstelling gaat in vanaf de ontvangstdatum van alle stukken en geldt voor een termijn van maximum twee jaar.
7. gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend bij en goedgekeurd door het lokaal woonoverleg. Deze vrijstelling geldt voor een termijn van een jaar volgend op het moment dat de planning is bezorgd aan de leden van het lokaal woonoverleg. De vrijstelling kan twee maal voor een jaar worden verlengd mits positief advies van het lokaal woonoverleg over de voortgang van de renovatieplanning;
8. krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
9. 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;

6.4 De totale vrijstellingstermijn

§1 De totale vrijstellingstermijn voor een zakelijk gerechtigde kan nooit langer dan vier jaar bedragen, met uitzondering van vrijstellingen op basis van punt 2 en 3 onder titel 6.3 van dit artikel.

§2 De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

§3 Hoger vermelde vrijstellingen zijn opgedeeld in vrijstelling gebonden aan de persoon (titel 6.2) en vrijstelling gebonden aan het object (titel 6.3). Een objectgebonden vrijstelling geldt voor alle houders van het zakelijk recht, zelfs al heeft niet elke zakelijk gerechtigde een vrijstellingsaanvraag ingediend. Een persoonsgebonden vrijstelling geldt enkel voor de zakelijk gerechtigde die de vrijstelling aanvraagt en voldoet aan de voorwaarden van deze persoonsgebonden vrijstelling.

Artikel 7: Invordering

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

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

§3 De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Bezwaarschriften moeten worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van het gemeentebestuur Aalter, Europalaan 22 in Aalter. Het bezwaar moet schriftelijk worden gedaan, met redenen omkleed zijn en overhandigd of per post verzonden worden **binnen drie maanden na de verzending van het aanslagbiljet te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.**

§4 Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 met latere wijzigingen zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1,2,3,4 en 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 8: Overgangsbepalingen

§1 Het 'Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen', goedgekeurd door de gemeenteraad van het prefusiebestuur Aalter op 6 maart 2017 wordt opgeheven vanaf het aanslagjaar 2020 en vervangen door dit besluit, maar blijft van toepassing voor de belastbare feiten die zich voor de aanslagjaren 2019 en voorgaande hebben voorgedaan.

§2 Het 'Reglement register en belasting leegstand van gebouwen en woningen', goedgekeurd door de gemeenteraad van het prefusiebestuur Knesselare op 3 februari 2016 wordt opgeheven vanaf het aanslagjaar 2020 en vervangen door dit besluit, maar blijft van toepassing voor de belastbare feiten die zich voor de aanslagjaren 2019 en voorgaande hebben voorgedaan.

§3 Het 'Gemeentelijk reglement opmaak inventaris leegstaande woningen en gebouwen', goedgekeurd door de gemeenteraad van het prefusiebestuur Aalter op 6 maart 2017 wordt opgeheven vanaf datum van inwerkingtreding van dit besluit.

Artikel 9: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,

Luc Jolie

De voorzitter,

Pieter De Crem