

## BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	20 december 2022
Team	Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	<b>GR: Belastingreglement ter bestrijding van leegstaande gebouwen en woningen</b>

**Aanwezig:** Platteau Stefaan, Vanderoost Jef, Janssens Linda, Staquet Nathalie, Quaghebeur Stijn, De Dobbeleer Frank, Van Hove Diane, Van den Houte Anneleen, Janssens Dirk, Erkelbout Jan, Willen Marc, Pardon Guy, Roesems Gino, Rons Alexis, Hellinckx Karine, De Win Harry, Groenweghe Nele, Vanhee Fré, Peeters Kris, Walravens Jef, De Jonge Jasper, Segers Willy, El Hajui Rachid, Robbe Yann, De Clerck Frank, De Freyne David, De Schrijver Reindert, Vanden Houte Marianne, Zelderloo Walter, De Ridder Karel, Deleu Luc, Zelderloo Elke, Valkeniers Michel, De Backer Luc

### Toelichting

Leegstand van woningen en gebouwen heeft een negatieve impact op de leef- en woonomgeving van de gemeente. Bovendien is het vanuit het gevoerde gemeentelijke woonbeleid wenselijk dat het beschikbare patrimonium voor wonen zo optimaal mogelijk benut wordt. Sinds 2010 maakt Dilbeek werk van de inventarisatie van en belasting op leegstand. Doorheen de jaren werd het reglement een aantal keer aangepast. Voornamelijk in functie van optimalisering van de administratieve opvolging en juridische verduidelijkingen. Het laatste goedgekeurde reglement dateert van 15 december 2020. In 2022 vond een evaluatie plaats van dit gemeentelijke reglement, waarbij enkele bijstellingen aangewezen leken.

Het doel van de belasting op leegstand is dat er zoveel mogelijk woningen en/of gebouwen van goede kwaliteit effectief volgens hun functie gebruikt worden. Het is immers noodzakelijk om de leegstand van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden omdat deze vaak een voorbode zijn van verwaarlozing en verloedering, wat een negatieve impact heeft op het straatbeeld en op de leefbaarheid.

Bovendien doet leegstand de krapte op de woningenmarkt toenemen waardoor huur- en koopprijzen hoog blijven of zelfs nog opgedreven worden. Het woonbeleid van Dilbeek streeft er naar om enerzijds de kwaliteit van de woningen en gebouwen te verhogen en anderzijds het aanbod te verhogen met het oog op de betaalbaarheid ervan.

Het vestigen van een gemeentelijke leegstandsheffing zal houder(s) van een zakelijk recht aansporen om hun leegstaande woningen en gebouwen, na eventuele renovatie, terug op de (woning)markt te brengen.

De leegstand van gebouwen waarin hoofdzakelijk een economische activiteit heeft plaatsgevonden, heeft een grotere impact op de dynamiek van handel en economie. Dergelijke leegstand heeft een nefaste invloed op de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente. Een volwaardig leegstandsbeleid houdt rekening met de verschillende aspecten van leegstand, en dus ook met de bijzonderheden van leegstaande handelspanden en winkelruimtes. De desolate indruk van leegstaande handelszaken (vaak met etalages) legt ook een hypotheek op elke inspanning van de gemeente om een bepaalde straat of buurt aantrekkelijker te maken. Het risico bestaat dat enkele leegstaande panden al snel leiden tot minder prettige winkelbuurten, wat voor een verzwakte handelsfunctie zorgt. Als de gemeente die evolutie niet in een vroeg stadium kan aanpakken, zal het ook steeds moeilijker worden om nieuwe handelaars aan te trekken. De gemeente acht het daarom wenselijk om de termijn om een gebouw waarin hoofdzakelijk een economische activiteit heeft plaatsgevonden als leegstaand te kunnen beschouwen in te korten tot 6 maanden.

Overwegende dat de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

Gelet de financiële toestand van de gemeente.

## Juridisch kader

- De artikelen 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en meer specifiek artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335, en latere wijzigingen;
- Decreet 30 mei 2008: de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021"), hierna genoemd 'de Codex Wonen';
- Besluit van de gemeenteraad van 24 september 2019: goedkeuring deelname (verderzetting) aan het intergemeentelijk samenwerkingsproject rond lokaal woonbeleid waarbij de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister als beleidsprioriteit onderschreven wordt;
- Besluit van de gemeenteraad van 15 december 2020: gemeentelijk reglement ter bestrijding van leegstaande gebouwen en woningen.

## Financieel kader

## Beslissing

### Met algemene stemmen

#### HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALING

##### Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de gemeentelijke dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van het gemeentelijk leegstandsregister
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
  - 1° een aangetekend schrijven
  - 2° een afgifte tegen ontvangstbewijs
3. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen
4. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals bepaald in artikel 1.3, 14° van de Codex Wonen
5. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Codex Wonen.
6. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Codex Wonen.
7. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning of gebouw op het leegstandsregister is opgenomen.
8. Administratieve akte: de beslissing van de administratie tot opname van een leegstaande woning of een leegstaand gebouw in het leegstandsregister. De administratieve akte bevat de vaststelling van de leegstand.

9. Houder(s) van het zakelijk recht: conform art 1.3, §1, 22° van de Codex Wonen, de houder van één van de volgende zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw of een woning:

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

## HOOFDSTUK 2: REGISTRATIE VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

### **Artikel 2. Gemeentelijk leegstandsregister**

De administratie houdt een gemeentelijk leegstandsregister bij.

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw;
- 3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of de indicaties die aanleiding geven tot opname, vastgesteld in een verslag;

### **Artikel 3. Begripsomschrijvingen**

§1. 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. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2,2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt in afwijking van het eerste lid 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 zes opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

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

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2,2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

§2. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- 1° hetzij de woonfunctie;
- 2° hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

§3. In afwijking van paragraaf 1 en 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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig paragraaf 1, eerste en tweede lid, respectievelijk paragraaf 2.

#### **Artikel 4. Registratie van leegstaande woningen en gebouwen**

§1. Een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het leegstaand is, wordt opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister op datum van de administratieve akte.

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

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
- De onmogelijkheid om het gebouw en/of terrein te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of verzegeling;
- Het aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- Het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- De vermindering van het kadastraal inkomen naar aanleiding van leegstand of improductiviteit overeenkomstig artikel 15 WIB 1992;
- Tekenen van verwaarlozing van het gebouw (vb. ramen stuk/gaten in dak/woning niet meer water- en/of winddicht) en/of verwaarlozing omgeving (vb. verwaarloosde tuin);
- Tekenen van niet-bewoning (vb. rolluiken steeds af; sterk vervuilde ramen; uitpuilende brievenbus...);
- Getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent, ...;
- Het ontbreken van openingsuren, bedrijfsinformatie bij een gebouw, toegang voor klanten, productinformatie, ...;
- Het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) voor een gebouw;

De daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangestelde ambtenaren zijn bevoegd om leegstand op te sporen en nemen de vaststellingen op in een beschrijvend verslag.

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

§3. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen, kan ook worden opgenomen op het gemeentelijk leegstandsregister.

§4. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze titel beschouwd.

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

§6. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt zowel het gebruik als hoofdverblijfplaats als het gebruik als tweede verblijfplaats.

Het gebruik als tweede verblijfplaats wordt beoordeeld op basis van een plaatsbezoek en het verbruik van nutsvoorzieningen.

## **Artikel 5. Kennisgeving van de registratie**

§1. Alle houders van het zakelijk recht van een leegstaande woning of gebouw worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de opname van de woning of het gebouw in het gemeentelijk leegstandsregister. Deze kennisgeving bevat:

1° de genummerde administratieve akte eventueel met inbegrip van het beschrijvend verslag;

2° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de hoofdverblijfplaats, of bij gebrek hieraan aan de verblijfplaats, wanneer een natuurlijk persoon houder is van het zakelijk recht. De beveiligde zending wordt gericht aan de maatschappelijke zetel, wanneer een rechtspersoon houder is van het zakelijk recht. Bij gebrek aan voormelde adressen van de natuurlijk persoon of rechtspersoon, wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

## **Artikel 6. Beroep tegen de registratie**

§1. Een houder van het zakelijk recht kan bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de opname in het gemeentelijk leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na de verzending van de kennisgeving, vermeld in artikel 5. Het beroepschrift moet ondertekend en gemotiveerd zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

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

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

§2. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder(s) van het zakelijk recht, 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.

§3. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling.

De administratie kan bijkomende stukken opvragen of een bijkomend plaatsonderzoek instellen.

§4. Het college voor burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het beroepschrift.

§5. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Als er niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder(s) van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning op in het gemeentelijk leegstandsregister vanaf de datum van de administratieve akte.

## **Artikel 7. Schrapping uit het gemeentelijk leegstandsregister**

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3. § 1, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of wanneer het gebouw gesloopt is. De administratie schrapt het gebouw met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig die functie.

In afwijking van het vorige lid wordt een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2,2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten uit het

leegstandsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste drie opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 3, § 2 of wanneer de woning gesloopt is. De administratie schrapt de woning met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig die functie.

De houder van het zakelijk recht richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de administratie. Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
- minimaal de volgende gegevens bevatten:
  - de identiteit en het adres van de indiener;
  - de vermelding van het nummer van de administratieve akte en/of het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek tot schrapping betrekking heeft.
  - De bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister. De beëindiging van de leegstand kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van aangetekende verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk leegstandsregister.

§2 Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder(s) van het zakelijk recht, 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.

§3 De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, kan een feitenonderzoek ter plaatse worden uitgevoerd.

§4 De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping. De beslissing wordt met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek opgestuurd.

§5 Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk leegstandsregister. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk leegstandsregister.

§6 Tegen de beslissing betreffende het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

### HOOFDSTUK 3: BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

#### **Artikel 8. Belasting**

§1. Met ingang van aanslagjaar 2023 wordt een jaarlijkse belasting geheven op de woningen en gebouwen die op 1 januari van het aanslagjaar gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de belasting elk jaar verschuldigd.

#### **Artikel 9. Belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk recht van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw op 1 januari van het aanslagjaar.

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

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de verkoper of zijn notaris de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De verkoper of zijn notaris stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder(s) van het zakelijk recht.

§4. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de volgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

## **Artikel 10. Tarief van de heffing**

§1. Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

- € 2.500 voor een leegstaand gebouw
- € 2.500 voor een leegstaande woning

§2. De eerste keer dat een woning of gebouw belastbaar wordt na opname in het gemeentelijk leegstandsregister zal de belasting als volgt berekend worden:

Basisbedrag van de belasting vermenigvuldigd met  $X/12$ , waarbij  $X$  het aantal maanden op het register is, tellend vanaf de eerste dag van de maand na de datum van de administratieve akte, zijnde de opnamedatum in het leegstandsregister.

§3. Vanaf het tweede belastbaar jaar voor hetzelfde gebouw of dezelfde woning wordt de belasting als volgt berekend:

Basisbedrag van de belasting vermenigvuldigd met  $Y$ , waarbij  $Y$  het aantal keer is dat de woning of het gebouw op 1 januari belastbaar is, met een maximum van zes.

## **Artikel 11. Vrijstellingen**

§1. De belastingplichtige kan vrijgesteld worden van betaling van de verschuldigde belasting in de hiernavolgende gevallen. De aanvraag tot vrijstelling moet door de houder van het zakelijk recht via beveiligde zending ingediend zijn bij de administratie, samen met de nodige bewijsstukken, voor 31 december van het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het modelformulier.

§2. De administratie onderzoekt of er redenen zijn voor het toekennen van een vrijstelling van de leegstandsbelasting binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§3. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 6.

§4. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

- de belastingplichtige die op 1 januari van het aanslagjaar door overdracht van een zakelijk recht minder dan 12 opeenvolgende maanden houder is van het zakelijk recht op het gebouw of de woning. Wordt NIET als overdracht van een zakelijk recht beschouwd: de overdrachten tussen vennootschappen en/of natuurlijke personen die in een vroeger zakelijk recht van de woning of het gebouw rechtstreeks of onrechtstreeks participeerden. Ook een overdracht die het gevolg is van een fusie, een splitsing of andere overgang ten algemene titel valt buiten de vrijstelling;
- de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of een ouderenvoorziening voor een maximale termijn van 5 aanslagjaren, volgend op de datum van opname in de instelling/voorziening;

- de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing voor een maximale termijn van 5 aanslagjaren, volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing;
- de woning/het gebouw gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- de woning die/het gebouw dat geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- de woning die/het gebouw dat vernield of beschadigd is ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum 2 aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- de woning die/het gebouw dat onmogelijk effectief 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 woning die/het gebouw dat wordt gerenoveerd. Er wordt in een periode van tien jaar aan de belastingplichtige(n) éénmaal een vrijstelling gegeven voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt. Wanneer het gaat over stedenbouwkundige handelingen die een omgevingsvergunning vereisen, dient een niet-ervallen omgevingsvergunning te worden voorgelegd voor werken (andere dan louter de sloop van de woning of het gebouw) die gestart zijn met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van 3 aanslagjaren volgend op het definitief uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. Wanneer het gaat over stedenbouwkundige handelingen die geen omgevingsvergunning vereisen, dient een gedetailleerde renovatienota te worden voorgelegd, die aantoont welke werken zullen worden uitgevoerd met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum 2 aanslagjaren na het voorleggen van een volledig bevonden renovatienota.
- de woning die/het gebouw dat wordt gesloopt. Er wordt een vrijstelling gegeven aan de belastingplichtige(n) die de woning of het gebouw sloop. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar dat volgt op het definitief uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning voor de sloop, voor zover de sloopwerken een omgevingsvergunning vereisen. Wanneer de sloopwerken uitgevoerd kunnen worden zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning vereist is, geeft de loutere intentieverklaring tot sloop geen aanleiding tot het toekennen van een vrijstelling.
- de eigenaar van een gebouw dat in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar minimum voor een periode van zes maanden (al dan niet aaneensluitend) ter beschikking werd gesteld van een pop-up handels- of horecazaak conform het decreet van 26 juli 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht op voorwaarde dat deze correct aangemeld werd bij de gemeente en aan de wettelijke vereisten inzake vergunningen e.d. voldeed. Op deze vrijstelling kan maximaal twee aanslagjaren beroep worden gedaan, al dan niet aaneensluitend.
- de woning die/het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 van de Codex Wonen;
- de woning die/het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82. en verder van de Codex Wonen.

§5. Het goed dat tijdelijk vrijgesteld werd van de heffing, zal na afloop van de vrijstellingsperiode opnieuw onderworpen worden aan de heffing waarvan het tijdelijk werd vrijgesteld met dien verstande dat de vrijstellingstermijn meegerekend wordt in de vermenigvuldigingscoëfficiënt voor het bepalen van de hoogte van de belasting.



## **Artikel 12. Inkohiering**

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

## **Artikel 13. Betalingstermijn**

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

## **Artikel 14. Bezwaar**

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

§2. Het bezwaar moet schriftelijk via beveiligde zending worden ingediend en gemotiveerd en ondertekend worden.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

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

## **Artikel 15. Overgangsmaatregel**

Woningen en gebouwen die werden geregistreerd in het gemeentelijke leegstandsregister overeenkomstig alle voorgaande reglementen en die nog niet geschrapt zijn blijven opgenomen, met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

## **Artikel 16. Opheffingsbepaling**

Het gemeentelijk reglement ter bestrijding van leegstaande gebouwen en woningen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 15 december 2020 wordt opgeheven.

## **Artikel 17. Kennisgeving toezicht**

Dit besluit wordt, conform artikel 286 DLB, bekendgemaakt via de webtoepassing van Groep Dilbeek. Deze bekendmaking wordt, conform artikel 330 DLB, gemeld aan de toezichthoudende overheid.

### **Namens de gemeenteraad,**

Marianne Vanden Houte

Michel Valkeniers

Algemeen directeur

Voorzitter

