

# PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

## STAD WERVIK

### UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 15 december 2020

**Aanwezig :** Marc Kino, voorzitter;  
Yourou Casier, burgemeester;  
Bert Verhaeghe, Geert Bossuyt, Ann Degroote, Bart Pynket,  
Sonny Ghesquiere, schepenen;  
Alexander Vantomme, Hendrik Ingelbeen, Bercy Slegers,  
Dominique Marecaux, Belinda Beauprez, Yves Obin, Etienne Pillaert,  
Johan Deneut, Tom Durnez, Nino DHellem, Lien Deblaere,  
Kristof Vandamme, Yara Bogaert, Els Scheirlynck, Nele Leroy,  
Robin Depoorter, Jari Denorme, raadsleden;  
Philippe Verraes, algemeen directeur

**Afwezig :**  
**Verontschuldigd :** Cindy Vienne, raadslid

**Agendapunt: Aanpassing belastingreglement op leegstand in het kader van het grond- en pandendecreet (1 januari 2021 tot en met 31 december 2024) - goedkeuring.**

Gelet op artikel 170 § 4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder Art 2.2.6, met latere wijzigingen, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;

Gelet op het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014;

Gelet op het gemeentelijk belastingreglement op leegstand in het kader van het grond- en pandendecreet (dienstjaren 2014 tot en met 2018), zoals dit werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 maart 2014;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur dd. 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op het gemeentelijk belastingreglement op leegstand in het kaders van het grond- en pandendecreet (dienstjaar 2018), zoals dit werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 6 maart 2018;

Gelet op het gemeentelijk belastingreglement op leegstand in het kader van het grond- en pandendecreet (dienstjaar 2019), zoals dit werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 november 2018;

Gelet op het gemeentelijk belastingreglement op leegstand in het kader van het grond- en pandendecreet (dienstjaren 2020 tot en met 2024), zoals dit werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 3 december 2019;

Gelet het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 1 juli 2008 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband (IGS) 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek' (hierna : 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek') goed te keuren;

Gelet op het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden met als doel het activeren van woningen en/of gebouwen;

Overwegend dat de woningen van de stad Wervik voorzien zijn voor sociale doeleinden zoals het huisvesten van specifieke doelgroepen in het kader van een aangepast huisvestings- en/of hulpverleningstraject ( bijvoorbeeld lokaal opvanginitiatief, doorgangswoning of noodwoning);

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leidt tot meer opdrachten voor de gemeenten;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende de vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Overwegende dat de controleambtenaren, bevoegd om vaststellingen en daden van onderzoek en controle te stellen in verband met de toepassing van het belastingreglement, aangesteld zijn door het college van burgemeester en schepenen;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 3 december 2019 ;

Gelet op het advies van het Lokaal Woonoverleg van 4 december 2020;

Na beraadslaging;

**BESLUIT, unaniem :**

### **Artikel 1**

Het belastingreglement op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als leegstaand als volgt opnieuw vast te stellen voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2024 :

### **Artikel 2 Begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

Conform art 2.2.6, §1, tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek'. 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek' fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid. Het beslissingsorgaan van 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek' duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. De intergemeentelijke administratieve eenheid voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, met uitzondering van deze bedoeld in artikel 1,6°, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

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

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, 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 gedeeltes kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten kunnen niet in het gemeentelijk leegstandsregister worden opgenomen.

6° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

7° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

9° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

10° opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

11° 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;

12° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

13° renovatieschema: een door de administratie goedgekeurde gedetailleerde en gedateerde nota die bestaat uit

1. een schets van de woning / het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
2. een volledige opsomming en beschrijving van de uit te voeren werken, werken waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is;
3. een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven waarbinnen de werken zullen worden uitgevoerd; na een periode van maximaal 2 jaar moet de woning opnieuw bewoond worden;
4. een raming van de kosten met een kopie van de originele offertes of rekeningen waaruit blijkt dat de werken zijn uitgevoerd of uitgevoerd worden;
5. foto's van de te renoveren delen van de woning / het gebouw.

### **Artikel 3 Leegstandsregister**

De administratie houdt een leegstandsregister bij. In dit register worden volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte,
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Woningen/gebouwen, geïnventariseerd als verwaarloosd, kunnen eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

Onbewoonbaar en ongeschikt verklaarde woningen /gebouwen die voorkomen op de gewestelijke inventaris worden niet opgenomen op het register van leegstaande woningen.

#### **Artikel 4 Registratie van leegstand**

§1. 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.

§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 de 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:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd, ....)
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;

#### **Artikel 5 Kennisgeving van registratie**

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag.
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

## **Artikel 6 Beroep tegen registratie leegstand**

§ 1. De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling van leegstand binnen 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven bedoeld in artikel 4, beroep aantekenen bij de beroepsinstantie tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. Het beroepschrift moet ondertekend 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 leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als het beroepschrift ingediend wordt 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.

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

§3. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek. Het onderzoek wordt uitgevoerd door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

## **Artikel 7 Schraping uit het leegstandsregister**

§ 1. Een woning wordt geschrapt uit het leegstandsregister als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie.

De schrapping vindt plaats op datum van effectieve aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijving in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§ 2. Een gebouw wordt geschrapt uit het leegstandsregister als de zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw ten minste 6 opeenvolgende maanden effectief gebruikt wordt overeenkomstig de functie. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- 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 paragraaf 1 en 2 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.

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

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

## **Artikel 8 Belastbare grondslag**

§1.Voor een termijn vanaf 01 januari 2021 en eindigend op 31 december 2024 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen op het leegstandsregister zoals omschreven in artikel 1.

§2. De gemeentebelasting voor een leegstaande woning of gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat een woning of gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw/woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is blijft de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

### **Artikel 9 Belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande gebouw of 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 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 zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen op het leegstandsregister. De instrumenterende ambtenaar 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 nieuw zakelijk gerechtigde.

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.

### **Artikel 10 Tarief van de belasting**

§1. Het tarief van de eerste belasting wordt vastgesteld op € 110,00 per strekkende meter gevellengte van de woning of het gebouw. Als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen of van de woningen op de straatzijde.

Het tarief van € 110,00 per strekkende meter wordt gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemt overeen met de index van november 2019. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Wanneer de woning of gebouw paalt aan twee of meer straten, zal als grondslag voor de belastingberekening de langste gevellengte in aanmerking genomen worden.

De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan de halve meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter.

§2. De minimumaanslag per woning of gebouw bedraagt € 1.100,00.



Deze minimaanslag wordt gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemt overeen met de index van november 2019\*. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

§3. Het bedrag van de belastingen per bijkomende termijn van twaalf maanden is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het bedrag van de eerste belasting vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal termijnen van twaalf maanden dat het gebouw of woning zonder onderbreking opgenomen is in het leegstandsregister. x mag niet meer bedragen dan 4.

§4. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het leegstandsregister staat, wordt opnieuw berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

## **Artikel 11 Vrijstellingen**

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via een beveiligde zending bij de gemeente. De houder van een zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

Er kunnen maximaal 2 opeenvolgende verschillende vrijstellingen gecumuleerd worden. Iedere vrijstelling is éénmalig.

§3. Van de leegstandbelasting zijn vrijgesteld :

1° De belastingplichtige zonder andere woning of gebouw.

Voorwaarde:

- De eigenaar is de laatste bewoner van het geïnventariseerd pand en woont er niet meer wegens verblijf in een erkend tehuis, een psychiatrische instelling of bevindt zich in een vergelijkbare situatie waarbij overmacht kan worden bewezen;
- de eigenaar bezit geen andere woning/gebouw;
- ieder jaar moeten nieuwe bewijsstukken worden voorgelegd;
- deze vrijstelling kan maximaal 3 jaar worden aangevraagd, vanaf de niet-bewoning.

2° De belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning.

Voorwaarde :

- In de loop van de vrijstellingsperiode vindt geen nieuwe overdracht plaats;
- deze vrijstelling geldt niet als de verkoper van het pand bloed- of aanverwant (tot de derde graad) is van de nieuwe eigenaar, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament;
- deze vrijstelling geldt niet als de verkoper van het pand rechtstreeks of onrechtstreekse controle uitoefent over de vennootschap of vzw die het pand of het gebouw koopt;
- deze vrijstelling geldt slechts voor het eerste aanslagjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht

3° Het gebouw of de woning gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of de woning of het gebouw kan geen voorwerp meer uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat er een onteigeningsplan wordt voorbereid;

Voorwaarde:

- de vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening of stopzetting van het onteigeningsplan.

4° Het gebouw of de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een ramp.

Voorwaarde:

- De woning of het gebouw is beschadigd en onbruikbaar geworden door een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de houder van het zakelijk recht;
- deze vrijstelling kan maximaal twee jaar worden aangevraagd, volgend op de datum van de ramp.

5° Het gebouw of de woning dat 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.

Voorwaarde:

- Deze vrijstelling geldt voor het eerste aanslagjaar na het einde van de onmogelijkheid van het effectief gebruik.

6° Het gebouw of de woning het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

7° Het gebouw of de woning, in gebruik door de stad Wervik of het Openbaar Centrum Voor Maatschappelijk Welzijn, voorzien voor sociale doeleinden zoals het huisvesten van specifieke doelgroepen in het kader van een aangepast huisvestings- en/of hulpverleningstraject ( lokaal opvanginitiatief, doorgans- of noodwoning).

8° De sociale huurwoning, in de zin van artikel 1.3, §1, 49° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; die gerenoveerd zal worden en vervat is in een projectdossier dat is besproken op het lokaal woonoverleg.

9° Beschermden monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Voorwaarde:

- Het pand is beschermd krachtens het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 en latere wijzigingen;
- de bevoegde overheid heeft een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk bevonden, of een attest afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven;
- de vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt, of zolang het attest geldt.

10° Het gebouw of de woning die onderhevig is aan een omgevingsvergunning of meldingsplicht voor het uitvoeren van renovatiewerken.

Voorwaarde:

- het voorleggen van een goedgekeurde omgevingsvergunning afgeleverd maximum 2 jaar voorafgaand aan het leegstandsjaar waarop de belasting betrekking heeft. Dit voor renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- het voorleggen van een renovatieschema + foto's + facturen waarvan de werken gestart zijn in het jaar waarop de leegstandsbelasting betrekking heeft;
- de start van de werken werd gemeld bij de dienst leefomgeving tijdens het leegstandsjaar
- de vrijstelling kan maximaal 2 jaar worden aangevraagd, jaarlijks aan te vragen.

Er moet aan de eerste drie voorwaarden voldaan zijn om deze vrijstelling te verkrijgen. Onvolledige aanvragen worden niet ingewilligd.

11° Het gebouw of de woning die niet onderhevig is aan een omgevingsvergunning of meldingsplicht voor het uitvoeren van renovatiewerken. Dit gaat om duurzame, relatief kleinere werken die op relatief korte termijn kunnen worden uitgevoerd.

Voorwaarde :

- Het voorleggen van een renovatieschema + foto's + facturen waarvan de werken gestart zijn in het jaar waarop de leegstandsbelasting betrekking heeft;
- deze vrijstelling kan maximaal 2 jaar worden aangevraagd, jaarlijks aan te vragen

12° Het gebouw of de woning waarvan de leegstand het gevolg is van overmacht, dit wil zeggen te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand.

13° Het gebouw of de woning dat minstens 3 maanden ( al dan niet aansluitend) een artistieke, commerciële, sociale of gemeenschapsgericht invulling krijgt.

Voorwaarde :

- De tijdelijke invulling dient het pand in de kijker te zetten en benadrukt de potentie ervan;
- het gebouw of de woning is publiek toegankelijk;
- deze ingebruikname dient telkens door de houder van het zakelijk recht voorafgaandelijk schriftelijk gemeld te worden aan de dienst huisvesting;
- de vrijstelling geldt voor 1 jaar;
- het gebouw of de woning werd correct aangemeld bij de gemeente en voldoet aan de wettelijke vereisten ( stedenbouwkundig, brandveiligheid, inschrijving KBO, verplichte vergunningen, ....);
- er worden bewijzen van ingebruikname voorgelegd.

### **Artikel 12 Inkohiering**

§1. De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§2. De belasting wordt ingevorderd bij middel 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 verzending van het aanslagbiljet.

### **Artikel 14 Bezwaar tegen belasting**

De belastingschuldige kan bezwaar 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. Van het beroepschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd.

### **Artikel 15**

Deze belasting wordt ingevorderd met toepassing van de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

### **Artikel 16**

De gemeenteraadsbeslissing van 3 december 2019 betreffende de goedkeuring van het gemeentelijk belastingreglement op leegstand in het kader van het grond- en pandendecreet (dienstjaren 2020 tot en met 2024) wordt opgeheven met ingang van 01 januari 2021.

**Artikel 17**

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het besluit overeenkomstig artikel 330 van het decreet van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

NAMENS DE GEMEENTERAAD :

De algemeen directeur  
Philippe Verraes

De voorzitter  
Marc Kino

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :

De algemeen directeur

De voorzitter,

Philippe Verraes

Marc Kino