

## Belasting op leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden

Artikel 1: Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder :

1.beveiligde zending : één van de hiernavolgende betekeniswijze : een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.

2.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 12° en niet beantwoordt aan de definitie van kamer zoals bedoeld onder punt 4° en met uitsluiting van de 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.

3.Inventarisatiedatum : de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of uit het leegstandsregister is geschrapt : het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.

4.Kamer : woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken : wc, bad of douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

5.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 twaalf 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 stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en latere wijzigingen.

Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning 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 economische activiteit, zoals bedoeld in artikel 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 afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die 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.

6.leege woning : een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met : hetzij de woonfunctie; hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

7.Een nieuw gebouw of een nieuwe woning : wordt als leegstaand beschouwd als dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk §3 van artikel 2.2.6 van het decreet grond-en pandenbeleid van 27 maart 2009.

8.Overige woongelegenheden : elke woongelegenheid welke niet te definiëren valt onder woonhuis en/of gebouw en/of kamer

9.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, ...

10.Renovatienota : een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen : een overzicht van de voorgenomen werken, een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning

bewoonbaar wordt gemaakt, bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken, fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen, een akkoord van de mede-eigenaars (indien van toepassing)

11. sociale woonorganisatie : een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode; een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie

12. woning : een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode; elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

13. woonhuis : elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woning bevinden

14. zakelijk gerechtigde : de houder van één van volgende zakelijke rechten : a) de volle eigendom; b) het recht van opstal of van erfpacht; c) het vruchtgebruik

#### Artikel 2:

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2010 tot en met 2013 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de gebouwen, woningen, woonhuizen, kamers en overige woongelegenheden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister te rekenen vanaf datum eerste registratie.

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

§3. Zolang het leegstaand gebouw, woning, woonhuis, kamer en/of overige woongelegenschap niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt. { }

§4. Voor aanslagjaar 2010 zal de belasting verschuldigd zijn voor elk leegstaand gebouw, woning, woonhuis, kamer en/of overige woongelegenschap die is opgenomen in het leegstandsregister op 1 januari 2010.

#### Artikel 3:

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw, woning, woonhuis, kamer en/of overige woongelegenschap op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. 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.

§3. Ingeval van mede-eigendom zijn alle zakelijk gerechtigden hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§4. Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe zakelijk gerechtigde er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de beheerder van het leegstandsregister binnen de maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan, en de nieuwe zakelijk gerechtigden via beveiligde zending.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in paragraaf 4 van dit artikel, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

#### Artikel 4: Inventarisatie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als leegstaand

##### Artikel 4.1 De inventaris

De administratie maakt een leegstandsregister op bestaande uit twee inventarissen, één voor leegstaande gebouwen en één voor leegstaande woningen overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3 titel 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en in het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister.

Een woning die is geïnventariseerd op de inventaris ‘ongeschikt-onbewoonbaar’ door Wonen Vlaanderen wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

#### Artikel 4.2 De inventarisatiedatum

De opname in het leegstandsregister gebeurt vanaf datum van de administratieve akte van de leegstand.

#### Artikel 4.3 Wijze van opname in het leegstandsregister

§1. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3 titel 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en in het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

§2. Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin één of meerdere van onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister
- aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting
- vermoeden van het gebruik van de woonruimte als domiciliewoning
- vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
- vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie
- vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming
- vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend
- onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden
- 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
- twaalf maand (of meer) aanbieden van het gebouw of de woning als ‘te huur’ of ‘te koop’
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet gemeubeld
- getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent, ...

§3. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand 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.

§4. De zakelijke gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3 artikel 2.2.7 van het decreet grond- en pandenbeleid en in het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de belasting worden vermeld.

#### Artikel 4.4 Beroep inzake opname leegstandsregister

§1. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsbelasting in het leegstandsregister worden vermeld.

§2. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in §1, kan 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 inkomen beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding wordt naar de indiener(s) van het beroepsschrift verstuurd.

§3. 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 beroepsschrift betrekking heeft,
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement en van afdeling 2 van hoofdstuk 3 van het decreet grond- en pandenbeleid.

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

- het beroepsschrift is niet binnen de termijn ingediend
- niet conform de bepalingen §3
- als het niet ondertekend is
- bij niet beveiligde zending

§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 beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, 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 zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

#### Artikel 4.5 Schraping 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 zes 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 schraping de

eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes 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 woongelegenheden schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van de woning, de kamer en/of overige woongelegenheden 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.

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

§4. 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.

§5. De beheerder van het leegstandsregister onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping 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 met een beveiligde zending.

#### Artikel 5:

§1. De belasting bedraagt :

- voor een volledig gebouw of woonhuis voor 1<sup>ste</sup> aanslagjaar : 1.000,00 euro
- voor een individuele kamer of studentenkamer voor 1<sup>ste</sup> aanslagjaar : 75,00 euro
- voor elke andere woongelegenheden voor 1<sup>ste</sup> aanslagjaar : 300,00 euro

§2. Na elke periode van twaalf maanden verhoogt de aanslag met 30 % (2<sup>de</sup> aanslagjaar + 30 %, 3<sup>de</sup> aanslagjaar + 60 %, ...)

§3. Het bedrag van de belasting wordt altijd afgerond naar de hogere euro.

§4. De belasting kan maximum 5.000,00 euro bedragen.

Artikel 6: Enkel de vrijstellingen voorzien in onderstaand artikel zijn van toepassing :

§1. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen aan de beheerder van het leegstandsregister.

§2. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld :

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, zolang er een verband is tussen zijn verblijf en de leegstand. De vrijstelling is geldig gedurende 4 opeenvolgende aanslagjaren;

2° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

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

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

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

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

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

5° gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als een stedenbouwkundige vergunning, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van het desbetreffende gebouw of woning. De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig verlengd worden voor één jaar na controle;

6° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 7: De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 8: De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 9: De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger 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 3 maanden te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Een bezwaar kan niet worden ingediend op iets wat al het voorwerp heeft uitgemaakt van een beroep tegen opname in het leegstandsregister.

Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

Artikel 10: Overgangsbepalingen :

§1. Artikel 7.3.2. van het decreet grond-en pandenbeleid van 27 maart 2009 bepaalt dat de gegevens uit de gewestelijke inventarisatielijst leegstand worden overgedragen naar en opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De leegstand voor deze panden moet dus niet opnieuw bewezen worden. De procedure beschreven in artikel 2.2.7. van het decreet grond-en pandenbeleid van 27 maart 2009 moet dan ook niet meer doorlopen worden. Tegen deze opname in het leegstandsregister is geen administratief beroep mogelijk.

§2 De vrijstellingen of schorsingen toegekend door het Vlaams Gewest vervallen per 1 januari 2010.

Een vrijstelling of schorsing kan opnieuw aangevraagd worden indien conform het huidig reglement.

§3. De woningen en gebouwen zoals vermeld in §1 worden opgenomen in het leegstandsregister met het behoud van een initiële inventarisdatum.

Artikel 11: Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken I (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 tot en met 9 bis (rechtsmiddelen; invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintresten; rechten en voorrechten van de schatkist) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 12: De ontvangsten zullen geboekt worden op het artikel 04010/367-15.

Artikel 13: Deze beslissing zal voor kennisname, overgemaakt worden aan de Provinciegouverneur van Oost-Vlaanderen. { }