

BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 20 december 2022

Aanwezig: Werner Mertens, voorzitter;
Jelle Wouters, burgemeester;
Piet De Bruyn, Bart De Vos, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuynck, schepenen;
Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Ilse Michiels, Maarten Mommaerts, Noëlla D'hooghe, Liesbet Serneels, Heidi Pittomvils, Farida Tierens, Lieve De Bondt, Gunther Dereze, Bart Lemmens, Tessa Heylighen, raadsleden;
An Craninckx, algemeen directeur;

Verontschuldigd: Ellen De Rijck, Stella Beckx, Gert Heylen, raadsleden;

16. Goedkeuring van de aanpassing van het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

Voorgeschiedenis

- Het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2007 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 door IGO inbegrepen is, goed te keuren.
- De besluiten van de gemeenteraad van 30 augustus 2010, 27 mei 2013, 22 december 2016 en 27 augustus 2019 waarin de gemeente besliste om het project lokaal woonbeleid telkens met drie jaar te verlengen.
- De gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2019 betreffende de opmaak leegstandsregister en belasting op leegstaande gebouwen.

Feiten en context

- Door de indexaanpassingen, inflatie en prijsstijgingen worden de lokale besturen geconfronteerd met omstandigheden die redelijkerwijze niet voorzienbaar waren en ook niet konden ontweken worden.
- Het schrijven van Vlaanderen van 3 augustus 2020, waarin gewezen wordt op het feit dat er geen verval van recht gekoppeld mag worden aan de termijn om een vrijstelling aan te vragen alsook de verwijzing naar het WIB niet gewenst is.

Juridische gronden

- Artikel 170 §4 van de Grondwet.
- Geen last of belasting kan door de agglomeratie, de federatie van gemeenten en de gemeente worden ingevoerd dan door een beslissing van hun raad.
- Het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen.
- Artikel 2.2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.
- Artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009, met latere wijzigingen, meer specifiek die van 14 oktober 2016.
- Gemeenten kunnen een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden.
- Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste

- twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;
- of met elke andere (bij gemeentelijke verordening) omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 houdende de 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;
- Het decreet houdende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.
- Artikel 40 §3 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast, waaronder de gemeentelijke belasting- en retributiereglementen.
- Artikel 41, tweede lid, 14° van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- De bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van retributies en de voorwaarden ervan, is niet delegerbaar aan het college van burgemeester en schepenen.
- Artikel 286 §1, 1° en artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
De reglementen worden bekendgemaakt op de webtoepassing van de gemeente. De bekendmaking van de lijst van reglementen zoals bepaald in artikel 286 §1, 1° gebeurt binnen tien dagen nadat ze genomen zijn, met vermelding van de datum waarop ze via de webtoepassing worden bekendgemaakt en de datum waarop ze zijn aangenomen.
- Artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
De gemeenteoverheid brengt de toezichthoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking. Dit gebeurt op dezelfde dag als de bekendmaking van de reglementen op de webtoepassing van de gemeente.

Argumentatie

- Het is wenselijk dat het beschikbare woningen- en gebouwenbestand op het grondgebied van de gemeente optimaal benut wordt, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente wegens de groter wordende ecologische en maatschappelijke druk.
- Leegstaande woningen en gebouwen brengen een schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en gebouwen mee, met een stijging van huur- en verkoopprijzen tot gevolg.
- Leegstaande woningen en gebouwen kunnen een negatieve impact hebben op de leefomgeving en de uitstraling ervan.
- Bewoonde woningen zorgen voor een levendige omgeving, meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel.
- De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.
- Een heffing heeft een ontradend effect en is een instrument om het aanbod aan beschikbare panden te bevorderen.
- De vrijstellingen van leegstandsbelasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.
- Door de verhoogde werkingskosten waaronder personeelskosten en materiaalkosten is het aangewezen om een herziening op basis van de stijging van de gezondheidsindex toe te passen.

Besluit

Na beraadslaging,

21 stemmen voor: Jelle Wouters, Werner Mertens, Piet De Bruyn, Bart De Vos, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuynck, Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Ilse Michiels, Maarten Mommaerts, Noëlla D'hooghe, Liesbet Serneels, Heidi Pittomvils, Farida Tierens, Lieve De Bondt, Bart Lemmens en Tessa Heylighen

1 onthouding: Gunther Dereze

Enig artikel:

Het reglement opmaak leegstandsregister en belasting op leegstaande gebouwen en woningen wordt als volgt vastgesteld en goedgekeurd:

Reglement opmaak leegstandsregister en belasting op leegstaande gebouwen en woningen

Artikel 1:

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities of indicaties gehanteerd:

1) **IGO div** : de intergemeentelijke administratieve eenheid die conform art 2.2.6 §1 tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet door de gemeente is belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2) **beveiligde zending**:

- een aangetekend schrijven.
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.

3) **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten. Een bedrijfsruimte is de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats.

4) **leegstaand gebouw**: een 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. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

Een nieuw gebouw wordt als een leegstaand gebouw beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde omgevingsvergunning of meldingsakte zoals 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.

5) **leegstaande woning**: een woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. Een nieuwe woning wordt als een leegstaande woning beschouwd indien die woning binnen 7 jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

6) **leegstandsregister**: het gemeentelijk register dat de lijst bevat van leegstaande woningen en gebouwen.

7) **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.

8) **registerbeheerder**: de door IGO div aangestelde personeelsleden die belast worden met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister voor woningen en gebouwen.

9) **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.

10) **woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

11) **zakelijk gerechtigde**: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom.
- het recht van opstal of van erfpacht.
- het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 1. Leegstandsregistratie

Artikel 2: Bevoegdheid inzake opmaak, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister

§ 1. De gemeente draagt in navolging van de overeenkomst inzake ondersteuning van het lokaal woonbeleid met IGO div, de bevoegdheid tot opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging IGO. Concreet betekent dit dat de door IGO div aangeduide personeelsleden, de registerbeheerders, belast worden met volgende taken:

- a) de opsporing en vaststelling van leegstand: vermoedenslijst trekken uit het bevolkingsregister, uitzuiveren van deze lijst, uiterlijke schouwing, opstellen beschrijvend verslag en fotodossier, opvragen gegevens nutsbedrijven.
- b) opmaak en ondertekening van het opnameattest.
- c) de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde(n).
- d) de opname van woningen / gebouwen in het leegstandsregister.
- e) de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het leegstandsregister.
- f) de schrapping van woningen / gebouwen uit het leegstandsregister.

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beroepen tegen de opname in het leegstandsregister, de beslissingen inzake het toekennen van vrijstellingen met betrekking tot de gemeentelijke leegstandsbelasting, de bezwaren tegen het aanslagbiljet en de beroepen tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping.

Artikel 3: Leegstandsregister

§ 1. De registerbeheerder maakt een lijst met leegstaande woningen en gebouwen op die worden opgenomen in het leegstandsregister.

§ 2. Elk register bevat minimum volgende gegevens:

- a) het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- b) de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- c) het nummer en de datum van het opnameattest;

De opnamedatum is de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste keer in het leegstandsregister wordt opgenomen. Als datum geldt de datum van opmaak van het opnameattest tot vaststelling van de leegstand.

§ 3. De opnamedatum is ook het referentiepunt om de verjaardag te bepalen.

Artikel 4: Registratie van leegstand

§ 1. De registerbeheerder spoort de leegstand op en maakt een verslag op van de indicaties die de leegstand staven. De beoordeling van leegstand gebeurt op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- a) het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- b) 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;
- c) de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- d) de aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- e) indien het een gebouw betreft: het ontbreken van een vestigings-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen.
- f) de toegang is geblokkeerd of verzegeld of wordt bemoeilijkt door obstakels, versperring en/of dichte begroeiing;
- g) dichtgemaakte raam- en deuropeningen;
- h) geen winddichtheid en/of waterdichtheid van het gebouw of de woning;

- i) de woning/het gebouw bevat ernstige vernielingen;
- j) structurele verbouwingswerkzaamheden;
- k) het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- l) geblindeerde ramen;
- m) langdurig neergelaten rolluiken en/of gesloten klapluiken;
- n) ernstige uitwendige bevuiling;
- o) afwezige, onbruikbare of overvolle brievenbus;
- p) een bij de woning of het gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is;
- q) het niet of niet volledig bemeubeld zijn van de woning;
- r) de vloeroppervlakte van het gebouw is voor meer dan 50% niet in gebruik.

§ 2. Een tweede verblijf dat niet als zodanig wordt gebruikt zal opgenomen worden in het leegstandsregister.

§ 3. Een woning of gebouw dat geïnventariseerd staat als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

§ 4. Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister. Een woning die eerst is opgenomen in het leegstandsregister kan daarna ook worden opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 5: Kennisgeving van de registratie

§ 1. Elk opnameattest bevat volgende gegevens:

- het adres en de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
- het nummer en de datum van het opnameattest;
- de indicaties die de leegstand staven;
- een fotodossier.

§ 2. De zakelijk gerechtigde(n) worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat:

- het opnameattest 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.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 6: Beroep tegen opname in het leegstandsregister

§ 1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag van de beveiligde zending van het opnameattest, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en per beveiligde zending overgemaakt worden. Het dient minstens volgende gegevens te bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw niet leeg staat.

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

Als het beroepschrift wordt ingediend 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. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§ 3. Het beroepschrift is onontvankelijk als:

- het beroepschrift te laat is ingediend;
- het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
- het beroepschrift niet is ondertekend.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld.

§ 4. Als het beroep ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot de woning of het gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van negentig dagen, die ingaan op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§ 6. Indien het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, is de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister definitief. De datum van opname is de datum van het opnameattest.

Artikel 7: Schraping uit het leegstandsregister

§ 1. De zakelijk gerechtigde kan een gemotiveerd verzoek tot schraping richten tot de registerbeheerder. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schraping betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of woning geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

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

§ 3. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, als de zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden wordt gebruikt in overeenstemming met haar functie. De datum van schraping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

§ 4. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schraping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

§ 5. Een gesloopte leegstaande woning of een gesloopt leegstaand gebouw wordt als onbestaande beschouwd en geschrapt uit het leegstandsregister van zodra de werken beëindigd zijn en alle puin van het perceel is verwijderd. Als schrappingsdatum geldt de datum van het oudste bewijsstuk dat de beëindiging van de sloopwerken en het geruimd puin kan verifiëren. De bewijslast ligt bij de zakelijk gerechtigde en kan op verschillende wijzen aangeleverd worden.

Als de zakelijk gerechtigde conform artikel 7 §1. geen bewijsstukken bij het gemotiveerd verzoek tot schraping voegt, neemt de registerbeheerder de dag van melding van de sloop als schrappingsdatum na onderzoek ter plaatse dat de beëindiging van de sloopwerken en de ruiming van het puin bevestigt.

§ 6. Na onderzoek neemt de registerbeheerder een beslissing binnen een termijn van orde van negentig dagen na ontvangst van het verzoek.

§ 7. Tegen de beslissing over het verzoek tot schraping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6 § 1.

Hoofdstuk 2: Belastingen

Artikel 8: Belastingtermijn en belastbare grondslag

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

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

Zolang de leegstaande woning of het leegstaand gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt en er geen lopende vrijstelling van de leegstandsbelasting is, is deze verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

Artikel 9: Belastingplichtige

§ 1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting zakelijk gerechtigde is van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw.

Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de totale belastingschuld, dat wil zeggen dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

§ 2. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het gebouw of woning in het leegstandsregister.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte of een attest van de notaris bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte.

De kopie bevat minstens volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel en de aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor het eerstvolgende aanslagjaar.

Artikel 10: Tarief en berekening

§ 1. Als de woning of het gebouw een eerste termijn van twaalf opeenvolgend maanden in het leegstandsregister is opgenomen, bedraagt de belasting:

1 500 euro voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw;

Als de woning of het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat bedraagt de belasting:

3 000 euro voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw;

Als de woning of het gebouw een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat bedraagt de belasting:

4 550 euro voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw;

Als de woning of het gebouw een vierde en elke verdere termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het leegstandsregister staat bedraagt de belasting:

6 000 euro voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw.

Artikel 11: Vrijstellingen

§ 1. Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in artikel 11 §4 van dit reglement worden toegepast en kunnen slechts aangevraagd worden via het daartoe bestemde aanvraagformulier, dat als bijlage aan dit reglement opgenomen werd. Dit aanvraagformulier wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, per beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.

§ 2. Een aanvraag van een vrijstelling via het aanvraagformulier vermeld in artikel 11 §1 moet het college van burgemeester en schepenen bereiken voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister.

§ 3. Een aanvraag van een verlenging van een vrijstelling via het aanvraagformulier vermeld in artikel 11 §1 moet het college van burgemeester en schepenen bereiken voor de verjaardag van de inventarisatie.

§ 4. Op basis van volgende gronden kan een vrijstelling verleend worden:

1) De woning of het gebouw is vrijgesteld als de belastingplichtige minder dan twaalf maanden het zakelijk recht over het gebouw of de woning heeft. Deze vrijstelling geldt tot twee jaar na het verkrijgen van het zakelijk recht op deze woning of dit gebouw. Dit bewijs dient afgeleverd te worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van de notariële akte.

2) De woning is vrijgesteld als minimum één belastingplichtige, zakelijk gerechtigde in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of minstens voor één jaar werd opgenomen in een (psychiatrische) instelling of ziekenhuis. De belastingplichtige moet tot op het ogenblik dat hij/zij in de ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis opgenomen werd deze woning als officiële hoofdverblijfplaats gebruikt hebben en de woning mag niet tegelijk voorkomen op het leegstandsregister en het register verwaarloosde woningen en/of gebouwen. Een attest van verblijf in

de ouderenvoorziening of instelling moet worden voorgelegd. Deze vrijstelling wordt toegekend voor een periode van drie jaar vanaf de opname in de voorziening.

3) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

4) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

5) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor zover kan worden aangetoond dat de vergunning de gebreken betreft die aanleiding geven tot de leegstand. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op de datum van aflevering van de omgevingsvergunning.

6) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het gerenoveerd wordt zonder dat er een omgevingsvergunning vereist is voor zover kan worden aangetoond dat die renovatie de gebreken hersteld die aanleiding geven tot de leegstand. In dit geval moet er een renovatiedossier voorgelegd worden dat minstens de volgende elementen bevat:

- a) een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- b) een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
- c) een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken die uitgevoerd worden;
- d) een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken en nog uit te voeren werken;
- e) een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden;
- f) een akkoord van de mede-zakelijk gerechtigden (indien van toepassing)

De aanvrager geeft toelating om de woning of het gebouw en de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om één jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode.

Deze vrijstelling geldt per woning of gebouw voor een periode van één jaar en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens één jaar. Een eerste en tweede verlenging dient te worden aangevraagd voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

- a) één of meer facturen van maximum twaalf maanden oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
- b) in geval punt e) van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema.

7) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer een omgevingsvergunning afgeleverd werd voor sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van één jaar volgend op de datum van aflevering van de omgevingsvergunning en kan per woning of gebouw slechts één keer aangevraagd worden.

8) De woning of het gebouw is vrijgesteld als ze het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente of het OCMW verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

9) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer deze reeds eerder is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen en er hiervoor een belasting verschuldigd is door de zakelijk gerechtigde conform het gemeentelijk belastingreglement.

10) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het beschermd is als monument, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar vanaf de beslissing tot bescherming of vanaf de opname in het leegstandsregister en is eenmaal aansluitend verlengbaar voor een periode van twee jaar.

11) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het 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. Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. De vrijstelling kan telkens aansluitend met één jaar verlengd worden. De bewijslast hiervan ligt bij de belastingplichtige.

§ 5. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de

periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal worden berekend op basis van de opnamedatum.

Artikel 11: Inkohiering

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

Artikel 12: Betalingstermijn

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

Artikel 13: Bezwaar

§1. Binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar aantekenen tegen de aanslag.

§2. Het bezwaarschrift wordt gedagtekend en per beveiligde zending of aangetekende brief overgemaakt. Het moet ondertekend en gemotiveerd zijn en dient minstens de volgende gegevens te bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- verwijzing naar het opnameattest van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat de aanslag ten onrechte zou gebeurd zijn.

§3. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 14: Toepasselijke wetgeving

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) van toepassing, voor zover zij niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 15: Overgangsmaatregel

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het leegstandsreglement van 24 april 2017 blijven geldig voor de looptijd bepaald in dat reglement.

Artikel 16: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2023.

Opgemaakt op 21 december 2022

An Craninckx
algemeen directeur



Werner Mertens
voorzitter