

Belasting op de leegstaande woningen of gebouwen.

Artikel 1

Er wordt voor de aanslagjaren 2010 tot en met 2013 een jaarlijkse belasting gevestigd op leegstaande woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
- Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als bijgebouwen omvat met uitsluiting van bedrijfsruimten.
- Bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is de bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats.
- Leegstandsregister: Het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- 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.
- Functie van het gebouw:
 - * functie die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning,
 - * functie die overeenkomt met een melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening,
 - * functie die overeenkomt met een milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.Indien de functie niet blijkt uit een vergunning of melding, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand.
- Leegstaande woning: woning die gedurende een periode 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 mee brengt.
- Belastbare periode: iedere periode van 12 opeenvolgende maanden van opname in het leegstandsregister.

Artikel 3

De administratie maakt een inventaris op van:

- leegstaande gebouwen
- leegstaande woningen

Beide inventarissen worden ondergebracht in het leegstandsregister.

De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

- 1° de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- 2° het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- 3° het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- 4° een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- 5° de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- 6° het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of het ontbreken van een aangifte van een tweede verblijf.



Een leegstaande woning of een leegstaand gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand.

De gemeente stelt de eigenaars per aangetekende zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande woningen en gebouwen in het leegstandsregister. Deze kennisgeving bevat zowel de administratieve akte als het beschrijvend verslag en geeft aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.

Artikel 4

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de kennisgeving vermeld in artikel 3, kan een eigenaar bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroepschrift wordt ingediend met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener;
- 2° de aanwijzing van de administratieve akte en het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- 3° een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

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

De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

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 beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending betekend.

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

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de eigenaar onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 5

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat een leegstaande woning of een leegstaand gebouw gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister. De belasting is verschuldigd na het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden opname zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

Artikel 6

De belasting is verschuldigd door diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting eigenaar is van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw.

In geval er een erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik op de woning of het gebouw rust, is de belasting respectievelijk verschuldigd door de erfpachter, de opstalhouder of de vruchtgebruiker.

De belasting wordt steeds gevestigd in verhouding tot het aandeel van elk van deze belastingplichtigen in de woning of het gebouw.

Wanneer verder in dit reglement "de eigenaar" wordt vermeld, heeft dit betrekking op elke belastingplichtige.



Artikel 7

De aanslagvoet van de belasting bedraagt voor:

- een woning of gebouw aan de straatzijde gelegen: 148 EUR per strekkende meter gevellengte. De belastbare lengte wordt vermenigvuldigd met het aantal belastbare bouwlagen.
- een woning of gebouw niet aan de straatzijde gelegen: 4,50 EUR per vierkante meter grondoppervlakte van de woning of het gebouw. De belastbare oppervlakte wordt vermenigvuldigd met het aantal belastbare bouwlagen.

Vanaf de tweede aanslag ten laste van eenzelfde eigenaar verhoogt de aanslagvoet van de belasting per gevestigde aanslag. De verhoogde aanslagvoet wordt berekend volgens volgende formule:
Verhoogde aanslagvoet = aanslagvoet + ((ABJ – 1) x 15%) waarbij ABJ = aantal belaste jaren.

De minimaalslag bedraagt:

- voor een volledig gebouw of woning: 990 euro
- voor alle andere gevallen: 740 euro

De minimaalslag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

Bij hoekpanden wordt de helft van de som van de gevellengtes aan elke straatzijde in aanmerking genomen voor de berekening van de belasting, de afgesneden of afgeronde hoek inbegrepen.

De belastbare lengte/oppervlakte wordt steeds in volle (vierkante) meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve (vierkante) meter worden weggelaten, de gedeelten vanaf een halve (vierkante) meter worden als volle (vierkante) meter aangerekend.

Artikel 8

Zijn van de belasting vrijgesteld:

1. nieuwe eigenaars gedurende twee aanslagjaren na het verlijden van de authentieke akte.
Deze vrijstelling vervalt wanneer in de loop van deze twee aanslagjaren de eigenaar wijzigt, behalve voor de Belgische Staat wanneer het gaat om onroerende goederen verkregen uit onbeheerde nalatenschappen.
2. de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van (een gedeelte) volle eigendom of vruchtgebruik van enige andere woning, gedurende de twee aanslagjaren die volgen op het jaar van opname in het leegstandsregister.
3. de eigenaars die in een erkende ouderenvoorziening verblijven of voor een langdurig verblijf werden opgenomen in een psychiatrische instelling gedurende de drie aanslagjaren na het jaar dat de eigenaar in de ouderenvoorziening of in de psychiatrische instelling is ingeschreven. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning die volledig en uitsluitend gebruikt werd als hoofdverblijfplaats.
4. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing op basis van het Burgerlijk Wetboek. De vrijstelling geldt gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op het jaar van opname in het leegstandsregister.
5. de eigenaars die voor de woning of het gebouw een bouwaanvraag indienen in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en brandveiligheidsvoorschriften en 4 maanden na het indienen onafhankelijk van hun wil geen definitieve bouwvergunning hebben gekregen.
Per ingediende bouwaanvraag kan eenmalig beroep worden gedaan op deze vrijstelling, hetzij in het jaar dat de bouwaanvraag is ingediend, hetzij in het jaar volgend op het kalenderjaar dat de bouwaanvraag werd ingediend.
6. de woningen en gebouwen gelegen binnen een bij Koninklijk besluit goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor een weigering van bouwvergunning verkregen werd wegens een onteigeningsplan in voorbereiding.
7. de woningen en gebouwen waarvoor een beschermingsaanvraag is ingediend. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarin de aanvraag wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin de beschermingsaanvraag wordt goedgekeurd.
Deze vrijstelling vervalt voor alle aanslagjaren wanneer de beschermingsaanvraag wordt afgewezen.
8. de woningen en gebouwen waarvoor een restauratiepremierdossier voor een beschermd monument is ingediend. Deze vrijstelling geldt vanaf het aanslagjaar waarin het dossier



wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin het dossier wordt beëindigd.

9. een woning of een gebouw waarvoor een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en waarvoor de werken gestart zijn. De werkzaamheden moeten van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan worden genomen. Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarin de werken starten en de twee daaropvolgende aanslagjaren. Ze geldt gedurende de drie aanslagjaren die volgen op de inwerkingtreding van dit belastingreglement indien de werken op dat tijdstip reeds gestart zijn.

Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

10. de eigenaars die niet vergunningsplichtige werken uitvoeren die van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan worden genomen. De eigenaars dienen een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen waaruit blijkt dat zij tijdens de belastbare periode werken uitgevoerd hebben om de belastbaarheid te beëindigen. Het gedetailleerd renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:

- een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van alle werken;
- de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
- facturen van reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen. De facturen moeten betrekking hebben op de werken die uitgevoerd zijn tijdens de belastbare periode;
- een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd zijn.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar van het indienen van het renovatieschema en de twee daaropvolgende aanslagjaren.

Het renovatieschema dient samen met het inlichtingenformulier te worden ingediend. De belastingplichtigen worden er schriftelijk van verwittigd of het renovatieschema volledig is bevonden en de vrijstelling toegekend wordt. Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

11. woningen of gebouwen die vernield of beschadigd werden ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

12. een woning die of een gebouw dat onmogelijk daadwerkelijk kan worden gebruikt omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. De vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat de eigenaars zelf geen oorzaak zijn van de gerechtelijke procedure en op voorwaarde dat de ernst van de zaak de normale in gebruik name van het onroerend goed verhindert. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

13. de autonome gemeentebedrijven

14. de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

15. de eigenaars die voor de woning in de loop van het aanslagjaar een contract van huurcompensatie afsluiten met een erkende sociale woningbouwmaatschappij.

16. een woning die of een gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode en waarvoor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden gestart zijn.

17. een woning die of een gebouw dat 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 en waarvoor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden gestart zijn.

18. de eigenaars die geen einde kunnen stellen aan de belastbare toestand van de woning of het gebouw ingevolge een vreemde oorzaak die de eigenaars niet kan worden toegerekend.

De vrijstellingen onder 1, 2, 5, 9 en 10 vervallen vanaf het ogenblik dat de aanwezigheid wordt vastgesteld van reclame aan of voor de woning of het gebouw.



De vrijstellingen onder 9 en 10 kunnen nooit cumulatief of na elkaar toegepast worden door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

Artikel 9

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een eigenaar bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een eigenaar bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de eigenaar een gemotiveerd verzoek aan de administratie op dezelfde wijze als voor de indiening van een beroepschrift.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief.

Artikel 10

De belastingplichtigen ontvangen jaarlijks een inlichtingenformulier.

Het inlichtingenformulier moet ondertekend en vervolledigd teruggestuurd worden binnen de twee maanden na de verzenddatum ervan:

- bij aanvraag van een vrijstelling
- in geval van verkoop
- bij aanvraag tot schrapping uit het leegstandsregister

Wanneer op eender welk ogenblik blijkt dat het inlichtingenformulier onvolledig of niet binnen de gestelde termijn werd teruggestuurd, zal dit aanleiding geven tot een administratieve geldboete van 90 euro.

Artikel 11

De belasting wordt gevestigd en ingevorderd door middel van een kohier.

De administratieve geldboete zal afzonderlijk op het kohier en op het aanslagbiljet worden vermeld.

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

Artikel 12

Indien de woning of het gebouw aan verschillende eigenaars toebehoort, kan, als betalingsmodaliteit, iedere mede-eigenaar worden aangesproken voor de volledige belasting wanneer geen aangifte wordt gedaan van de eigendomsverdeling.

Artikel 13

Voor aanslagjaar 2010 geldt volgende overgangsmaatregel:

De woningen en gebouwen die op 31 december 2009 op de gemeentelijke lijst van leegstaande woningen en gebouwen staan, worden in het leegstandsregister opgenomen op datum van 1 januari 2010. De eigenaars van deze woningen en gebouwen hebben de mogelijkheid om beroep in te dienen tegen de opname in het leegstandsregister. Als het beroep ongegrond wordt geacht of er is geen beroep ingediend, zullen deze leegstaande woningen en gebouwen in 2010 belast worden op basis van de opname in het leegstandsregister op 1 januari 2010. Voor de berekening van de aanslagvoet tellen de jaren dat zij belast zijn onder het gemeentelijk belastingreglement op de leegstaande woningen of gebouwen zoals laatst goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2008.

De leegstaande woningen en gebouwen die in 2009 zijn opgenomen op de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen van het Vlaamse Gewest, worden in 2010 op het gemeentelijke leegstandsregister opgenomen op de datum van de opname op de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen van het Vlaamse Gewest.



De leegstaande woningen en gebouwen die zowel zijn opgenomen op de inventaris van het Vlaamse Gewest als op de gemeentelijke leegstandslijst, vallen onder de overgangsmaatregel voor woningen en gebouwen die opgenomen zijn op de gemeentelijke leegstandslijst.

Artikel 14

De vestiging en invordering van de belasting, evenals de regeling van de geschillen, gebeurt volgens de bepalingen vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Artikel 15

Dit reglement vervangt alle voorgaande gemeentelijke reglementen met betrekking tot het belasten van de leegstaande woningen of gebouwen.

