

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

• Vergadering gemeenteraad van 10/03/2014

• Aanwezig: Vos Mark,  
Kersten Guy, Pauly Marina, Cilissen Bert, Eycken Mathieu, Onclin Katja, Schepenen  
Thys Ivo, Stratermans Gerard, Wouters Veerle, Oosterbosch Ronnie, Renkens Davy, Beusen  
Anita, Stevens Ludwig, Witters Suzy, Neven Peter, Nicolaes Jean, Slangen Anja, Nijs Jessica,  
Loyens Mieke, L'Hoëst Joël, Jacobs Dirk, Coenegrachts Steven, Noelmans Jan, Raadsleden  
Vrijens Guido, Secretaris

*Dienst Financiën - Algemeen*

### **13 AANPASSING BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAND VAN WONINGEN EN GEBOUWEN**

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteit- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna het Kamerdecreet genoemd;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 2.2.6 van het Decreet Grond- en pandenbeleid de gemeente gehouden is tot opmaak en bijhouden van een register van leegstaande gebouwen en woningen, hierna het leegstandsregister genoemd;

Overwegende dat dit leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke inventarissen namelijk:

- een inventaris "leegstaande gebouwen" en
- een inventaris "leegstaande woningen";

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

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

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

Gelet op alle wettelijke en decretale bepalingen ter zake;

Overwegende dat de forfaitaire bedragen worden gekoppeld aan de ABEX-index;

Overwegende dat het decreet grond- en pandenbeleid voorziet in een koppeling aan de ABEX-index.

**BESLUIT:** goedgekeurd met 23 ja-stemmen, 0 neen-stemmen en 0 onthoudingen.

#### **artikel 1:**

Met ingang van 01 januari 2011 zijn van toepassing:

- de bepalingen aangaande de opmaak van het leegstandsregister volgens het decreet van 27 maart 2009
- de bepalingen aangaande de opmaak van het leegstandsregister volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

### **artikel 2:**

Het belastingreglement op leegstand van woningen en gebouwen, dd. **9 december 2013**, wordt **opgeheven met ingang van 1 januari 2014. Met ingang van 1 januari 2014 en voor een termijn die eindigt op 31 december 2019** wordt een jaarlijkse gemeentebelasting op de woningen en gebouwen, die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister, gevestigd als volgt. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6. van het decreet grond- en pandenbeleid.

### **artikel 3:**

#### Definities.

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn van toepassing, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet.

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.

Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.

Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het leegstandsregister wordt verstaan onder:

1. Administratie:

De gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening en Wonen, in samenwerking met de vzw STEBO, een gespecialiseerde organisatie op het vlak van woonbeleid die enkel voorbereidend werk doet in het kader leegstand van gebouwen en woningen.

2. Administratieve akte:

Deze genummerde akte bestaat uit een fotodossier, een beschrijvend verslag met vermelding van de elementen die de leegstand staven en als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister; de datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand.

3. Technische inventarisatiefiche:

Dit werkinstrument wordt gebruikt ter voorbereiding van de administratieve akte en laat de administratie toe ter plekke vaststellingen te noteren en deze eventueel later aan te vullen met gewijzigde informatie alsook met bezwaren van de zakelijk gerechtigde.

4. Gebouw:

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

5. Woning:

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

6. Kamer:

Een 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 uitmaakte(= de definitie zoals verwoord in artikel 2 van het kamerdecreet).

7. Studentenkamer:

Een individuele kamer in een studenten- of studentengemeenschapshuis (= de definitie zoals verwoord in artikel 2 van het kamerdecreet).

8. Registratiedatum:

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

9. Leegstaand gebouw:

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. 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, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen 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.

Een nieuw gebouw daarentegen wordt als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen de zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig vorige alinea.

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

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

(= definitie zoals vermeld in artikel 2.2.6, § 2 of § 4, van het decreet, met behoud van de toepassing artikel 2.2.6, § 5, van het decreet).

10. Leegstaande woning:

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende en 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.

Een nieuwe woning daarentegen wordt als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen de zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig vorige alinea.

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

(= definitie zoals vermeld in artikel 2.2.6, § 3 of § 4, van het decreet, met behoud van de toepassing artikel 2.2.6, § 6, tweede lid, van het decreet).

11. Leegstaande kamer:

Een kamer die gedurende een termijn van tenminste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of niet-occasioneel wordt gebruikt.

12. Renovatie nota:

Een gedateerde en ondertekende nota die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- 1) een overzicht van de voorgenomen werken,
- 2) een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt,
- 3) bestekken of facturen ten bedrage van minimaal 10.000,00 EUR, deze facturen en bestekken mogen niet ouder zijn dan één jaar.

13. Zakelijk gerechtigde:  
De houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten:
  - 1) de volle eigendom,
  - 2) het recht van opstal of van erfpacht,
  - 3) het vruchtgebruik.
14. Beveiligde zending:  
Eén van de hiernavolgende betekeningswijze:
  - 1) een aangetekend schrijven,
  - 2) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
  - 3) elke andere door de administratie toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
15. Beroepsinstantie:  
Het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid vermeld in artikel 2.2.7, § 5 van het grond- en pandendecreet.
16. Leegstandsregister:  
Het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6, § 1 van het grond- en pandendecreet, dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het departement.
17. Agentschap:  
Het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.
18. Decreet:  
Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
19. Departement:  
Het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

**artikel 4:**

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

**artikel 5:**

§ 1.

De gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.

§ 2.

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. 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, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

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.

§ 3.

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

1. hetzij de woonfunctie,
2. hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

In afwijking van §2 en §3 van het decreet wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg, niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk § 3 van het decreet.

§ 4.

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

Een gebouw dat of de woning die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan evenmin opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

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

§ 5.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen 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, zoals gewijzigd. Voorbereidende werkzaamheden hiertoe kunnen aan een gespecialiseerde organisatie op het vlak van woonbeleid overgelaten worden, zoals aan de vzw Stebo.

**artikel 6:**

§ 1.

De administratie maakt twee afzonderlijke gemeentelijke inventarissen :

1. een gemeentelijke inventaris "leegstaande gebouwen",
2. een gemeentelijke inventaris "leegstaande woningen".

In elke gemeentelijke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van het leegstaande pand,
2. de kadastrale gegevens van het leegstaande pand,
3. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde, vermeld in artikel 3.13,
4. het nummer en de datum van de administratieve akte, vermeld in artikel 6, § 2
5. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname,
6. eventueel, de datum van de indiening van een beroep zoals vermeld in artikel 7 en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister. Het leegstandsregister wordt uiterlijk op 31 augustus 2010 digitaal bezorgd aan het agentschap en vanaf 2011 jaarlijks uiterlijk op 30 april, zoals vermeld in artikel 6, § 4, via de applicatie die het departement daarvoor ter beschikking stelt.

§ 2.

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in een van de gemeentelijke inventarissen, vermeld in artikel 6, § 1, 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 administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van o.a. één of meerdere van de volgende objectieve indicaties:

1. de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang,
2. het meer dan een jaar aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”,
3. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen,
4. 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 tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor een verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand,  
Het minimum waterverbruik waaronder mag worden verondersteld dat de woning leegstaat wordt vastgesteld op 5,00 m<sup>3</sup> per jaar.  
Een woning wordt verondersteld leeg te staan als de elektriciteitsmeter is verzegeld of het jaarlijks elektriciteitsverbruik kleiner is dan 100 kWh.
5. het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning,
6. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992,
7. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf,
8. getuigenissen,
9. andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld, eventueel opgenomen in de technische inventarisatiefiche ter voorbereiding van de administratieve akte (zie model van fiche in bijlage).

Deze lijst is niet limitatief.

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit. Na de eerste controle kan wel reeds een voorbereidende technische inventarisatiefiche worden opgemaakt.

De administratieve akte die vervolgens tot stand kan komen, zoals vermeld in artikel 6, § 2, het eerste lid, bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand, vermeld in artikel 2.2.7, § 4, van het decreet.

§ 3.

Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning tenzij het gaat om een door een andere door de Vlaamse regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt, overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3, titel 2, boek 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

§ 4.

Met het oog op de actualisering van het leegstandsregister organiseert de gemeente, bij voorkeur in samenwerking met een gespecialiseerde organisatie als de vzw Stebo, minimaal jaarlijks een algemene controle van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat. Het geactualiseerde leegstandsregister wordt uiterlijk op 30 april van elk jaar vanaf 2011 digitaal bezorgd aan het agentschap via de applicatie die het departement daarvoor ter beschikking stelt.

#### **artikel 7:**

##### Kennisgeving en procedure.

§ 1.

De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden 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 leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld. Deze kennisgeving omvat zowel de administratieve akte als het beschrijvend verslag vermeld in artikel 6, § 2.

§ 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 bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Dit beroepschrift, dat ingediend wordt met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending 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 van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft,
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten, vermeld in artikel 5, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

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 advocaatstagiair.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen, vermeld in artikel 7, § 2 niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

#### § 3.

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

De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1. het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 7,
2. het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in artikel 3,
3. het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

#### § 4.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar als vermeld in artikel 2.2.6, § 7 van het decreet. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

#### § 5.

Het college van burgemeester en schepenen 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 beveiligde zending betekend.

Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn van 90 dagen, ingaand na de betekening van het beroepschrift, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

#### § 6.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde 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.

#### § 7.

Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente, overeenkomstig artikel 2.2.7, § 5 van het decreet.

### **artikel 8:**

#### Schrapping 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 5, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 5.

§ 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 5. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 5.

§ 3.

Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, op de wijze vermeld in artikel 7, § 2, 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 orde van twee maanden na ontvangst van het verzoek. De bepalingen van artikel 7, § 3, zijn voor het onderzoek van toepassing. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief of met een elektronisch aangetekende zending.

§ 4.

Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente, overeenkomstig artikel 2.2.7, § 5 van het decreet.

**artikel 9:**

§ 1.

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijke recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijke 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 van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3.

De overdrager van het zakelijke recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijke recht en zijn eigendomsaandeel,
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris,
3. nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van § 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijke recht wordt gevestigd.

**artikel 10:**

De aanslag per woning of gebouw bedraagt:

1. voor een volledig gebouw of woning: 990,00 euro,
2. voor een kamer of studentenkamer: 75,00 euro,
3. voor overige woongelegenheden: 300,00 euro.

**De bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van de maand november 2009. Zij worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.**

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt het bedrag van de aanslag van het voorafgaande jaar vermeerderd met 25%.

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt het bedrag van de aanslag van het voorafgaande jaar vermeerderd met 25%.



Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt het bedrag van de aanslag van het voorafgaande jaar vermeerderd met 25%.

Indien het gebouw of de woning een vijfde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt het bedrag van de aanslag van het voorafgaande jaar vermeerderd met 25%.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of een woning in het leegstandsregister staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijke recht betreffende het gebouw of de woning.

#### **artikel 11:**

##### **§ 1.**

Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning bij uitsluiting van enige andere woning.
2. De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister.
3. De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis wordt opgenomen. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft;
4. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing.
5. 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 twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijke recht; voor volgende gebouwen en woningen wordt een jaar langer (drie jaar) toegekend:
  - gebouwen en woningen die krachtens decreet beschermd zijn als monument of opgenomen op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument,
  - gebouwen en woningen die deel uitmaken van een krachtens decreet beschermd stads- en dorpsgezicht of landschap of van een stads- en dorpsgezicht of landschap dat op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- en dorpsgezicht of landschap.

##### **§ 2.**

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 geldt gedurende een periode van twee 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 strafrechtelijke procedure of omwille van een administratieve procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt, 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 gebouw wordt gerenoveerd:
  - indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn én een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning kan worden voorgelegd,
  - indien het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen én een renovatienota wordt voorgelegd, zoals bepaald in artikel 3, 12.

Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of voor de renovatienota volgend op de datum van de door de administratie ondertekende nota en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.

Deze termijn van vrijstelling wordt bepaald op 3 jaar voor gebouwen of woningen:

- die krachtens decreet beschermd zijn als monument of opgenomen op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument,
  - die deel uitmaken van een krachtens decreet beschermd stads- en dorpsgezicht of landschap of van een stads- en dorpsgezicht of landschap dat op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- en dorpsgezicht of landschap.
6. Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2 van de Vlaamse Wooncode.

§ 3.

Een vrijstelling wordt verleend indien de houder van het zakelijke recht:

1. een sociale huisvestingsmaatschappij is die door de VMSW erkend is,
2. een andere sociale woonorganisatie is,
3. een autonoom gemeentebedrijf is,
4. de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

§ 4.

Een vrijstelling wordt verleend indien de belastingschuldige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingschuldige niet kan worden toegerekend.

#### **artikel 12:**

De belastingschuldige ontvangt vanwege het stadsbestuur een aangifteformulier dat door hem behoorlijk ingevuld en ondertekend voor de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd.

De belastingschuldige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden om uiterlijk 15 oktober van het aanslagjaar aan het stadsbestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

#### **artikel 13:**

Bij gebrek aan aangifte of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige wordt de belasting ambtshalve ingekohierd.

Vooraleer wordt overgegaan tot de ambtshalve vaststelling van de belastingsaanslag, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingplichtige per aangetekend schrijven de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd, evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen vanaf de derde werkdag volgend op de verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen. De ambtshalve vaststelling van de belastingsaanslag kan slechts geldig worden ingekohierd gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het aanslagjaar.

Deze termijn wordt met twee jaar verlengd bij overtreding van de belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te berokkenen. De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een bedrag gelijk aan de verschuldigde belasting.

#### **artikel 14:**

De overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door de beëdigde ambtenaar. De door hem opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

#### **artikel 15:**

De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het college van burgemeester en schepenen. Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs overgemaakt aan de financieel beheerder die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten. Deze verzending gebeurt zonder kosten voor de belastingplichtigen.

Het aanslagbiljet bevat naast de gegevens vermeld in het kohier ook de verzendingsdatum, de uiterste betalingsdatum, de termijn waarbinnen bezwaar kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift. Als bijlage wordt een beknopte samenvatting toegevoegd van het reglement krachtens welke de belasting verschuldigd is.

**artikel 16:**

De belasting moet betaald zijn binnen de twee maanden na verzending van het aanslagbiljet. Wanneer de belasting niet betaald is binnen de gestelde termijn worden de regels toegepast betreffende de nalatigheidsintresten inzake de rijksbelastingen op de inkomsten.

**artikel 17:**

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen 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. Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk bij het college van burgemeester en schepenen worden ingediend en worden gemotiveerd.

Het bezwaarschrift mag eveneens tegen ontvangstbewijs overhandigd worden aan het college van burgemeester en schepenen of aan het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst. Het wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige, alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen. Het college van burgemeester en schepenen of het personeelslid dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk ontvangst binnen vijftien kalenderdagen na verzending of de indiening van het bezwaarschrift. Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in zijn bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

De belastingplichtigen kunnen de verbetering aanvragen van materiële missingen, zoals dubbele aanslag, rekenfouten, enz., zolang de gemeenterekening van het aanslagjaar waarop de belasting betrekking heeft niet goedgekeurd werd.

**artikel 18:**

De politie en de aangestelden van het gemeentebestuur zijn gemachtigd proces-verbaal op te stellen van de aanwezigheid van de in artikel 6 genoemde woningen en/of gebouwen.

**artikel 19:**

Tegemoetkoming in de kosten van het leegstandsregister.

Binnen de kredieten die daartoe ingeschreven worden op de begroting van het Vlaamse Gewest, en onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, wordt aan de gemeenten een tegemoetkoming in de kosten voor de opmaak en de actualisatie van het leegstandsregister verleend.

De tegemoetkoming bedraagt 1.000 euro, te verhogen met 0,5 euro per gebouw dat en per woning die opgenomen is in het eerste leegstandsregister dat voldoet aan de bepalingen van artikel 2.2.6 en 2.2.9 van het decreet. Voor de jaarlijkse actualisatie bedraagt de tegemoetkoming 100 euro, te verhogen met 0,5 euro per gebouw dat en per woning die op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan de actualisatie, opgenomen is in het geactualiseerde leegstandsregister dat voldoet aan dezelfde bepalingen.

De tegemoetkoming wordt ambtshalve uitbetaald door het agentschap na dat het register ingediend is overeenkomstig artikel 6.

**artikel 20:**

Toegankelijkheid en toezicht.

Het leegstandsregister vormt een bestuursdocument overeenkomstig artikel 3, 4°, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur en is als dusdanig toegankelijk voor het publiek.

Als het agentschap vaststelt dat een gemeente of, in het geval vermeld in artikel 2.2.6, § 1, tweede lid, van het decreet, een intergemeentelijk samenwerkingsverband zich niet gedraagt naar de bepalingen van dit besluit of van artikel 2.2.6 tot en met 2.2.9 van het decreet, stuurt het een uitnodiging tot overleg naar de gemeente of het samenwerkingsverband.

Als er geen reactie komt binnen een maand na de uitnodiging of als er geen oplossing gevonden wordt binnen de termijn die afgesproken is op het overleg, meldt het agentschap dat aan de provinciegouverneur en aan de Vlaamse minister, bevoegd voor de binnenlandse aangelegenheden, met het oog op een eventuele ingebrekestelling als vermeld in artikel 261, § 1, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, of op een waarschuwing als vermeld in artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

**artikel 21:**

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 1, 3, 4, 6 tot en met 9 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

**artikel 22:**

Dit besluit wordt onderworpen aan de bepalingen betreffende het bestuurlijk toezicht (artikel 248 tot en met artikel 264) van het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd.

**artikel 23:**

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet.

Namens de Raad  
get. Vrijens Guido  
Secretaris  
Voor eensluidend afschrift

get. Vos Mark  
Voorzitter

Guido Vrijens  
gemeentesecretaris

Mark Vos  
burgemeester