



## UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

04/05/2021

Agendanummer: 25

### **AANWEZIG:**

Guy Sillen, voorzitter,  
Johan Sauwens, burgemeester,  
Bruno Steegen, Peter Thijs, Guido Cleuren, Fons Caubergh, Griet Mebis, Emile Degève,  
Maike Meijers, schepenen,  
Jos Roebben, Veerle Schoenmaekers, Jean Geraerts, Inge Moors, Ann Thijs, Annick Ponthier,  
Tom Bosch, Wouter Raskin, Veronik Moesen, Johan Danen, Jeroen Lowist, Pieter Nelissen,  
Lisbet Aerts, Baudouin Wolwertz, Véronique Jans, Antoine Geris, Bart Lindelauf, Michiel Peters,  
Relinde Willems, Cindy Sax, Sandra Jans, raadsleden,  
Kristien Schoofs, algemeen directeur

**Onderwerp**      **Vaststelling van een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de  
woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende  
maanden zijn opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister**

### **BEVOEGDHEID EN JURIDISCH KADER**

Artikel 170 van de Grondwet.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De Vlaamse Codex wonen van 2021 artikel 2. 2

De Vlaamse Codex wonen van 2021, artikel 2.9 tot en met 2.14.

Artikel 40 §3 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 bepaalt dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad om politieverordeningen vast te stellen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Het Wetboek van de inkomstenbelastingen (WIB 92).

Het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen (Invorderingswetboek).

## **FEITELIJKE CONTEXT**

Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019 houdende vaststelling van een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister.

## **MOTIVERING**

Langdurige leegstand dient voorkomen en bestreden te worden.

Het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand dient dan ook optimaal benut te worden. De gemeente kan op basis van artikel 2.9 van de Vlaamse Codex wonen een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

De strijd tegen leegstand zal onder meer effect hebben als opname in het leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

## **BESLISSING**

- Art. 1 Met ingang van 1 januari 2021 wordt het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019 houdende vaststelling van een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister opgeheven.
- Art. 2 Er wordt, met ingang van 1 januari 2021 en eindigend op 31 december 2025, een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.9 tot en met 2.14 van de Vlaamse Codex wonen van 2021.
- Art. 3 Definities: voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het leegstandsregister wordt verstaan onder:
1. Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van de inventaris;
  2. Administratieve akte: deze genummerde akte bestaat uit 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 2.10 1§ van de Vlaamse Codex wonen van 2021, 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 1.3, §1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex wonen van 2021;

6. Kamer: een woning die voldoet aan de definitie, zoals verwoord in artikel 3.2, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex wonen van 2021;
7. Studentenkamer: een woning die voldoet aan de definitie, zoals verwoord in artikel 3.2, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex wonen van 2021;
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. Renovatienota: 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 vier jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
  - 3) Bestekken of facturen ten bedrage van minimaal € 10.000,00. Deze facturen en bestekken mogen niet ouder zijn dan één jaar;
10. 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;
11. Beveiligde zending: één 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;
12. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid, vermeld in artikel 2.14 van de Vlaamse Codex wonen van 2021;
13. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9, eerste lid, van de Vlaamse Codex wonen van 2021, dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het departement.

Art. 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.

Art. 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 uitgereikte stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (met latere wijzigingen), een milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning (met latere wijzigingen) of een omgevingsvergunning in de zin van artikel 6 van het decreet 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 of akten.

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 leegstanden 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 de woonfunctie;

In afwijking van paragraaf 2 en 3, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig artikel 2.10 §3 van de Vlaamse Codex wonen;

§4. Overeenkomstig de Vlaamse Codex wonen van 2021, artikel 2.12 kan een gebouw dat 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, nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd worden. 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 of woningen in de zin van deze titel beschouwd.

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. Voorbereidende werkzaamheden hiertoe kunnen aan een gespecialiseerde organisatie op het vlak van woonbeleid overgelaten worden, zoals aan STEBO vzw.

Art. 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.

§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. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres;
2. er is geen commerciële uitbating van het handelspand (gebouw);
3. de onmogelijkheid om het gebouw te betreden;
4. het aanbieden als "te huur" of "te koop";
5. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
6. 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 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;
7. het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliwoning zonder effectief bewoond te worden;
8. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
9. het ontbreken van aangeduide openingsuren, een naam en/of logo van een actieve zaak met een vestigingsnummer op de gevel van het betrokken gebouw;
10. getuigenissen;
11. andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

**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.

§3 Met het oog op de actualisering van het leegstandsregister organiseert de gemeente, minimaal jaarlijks een algemene controle van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat.

**Art. 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 duidelijk aan waar men het leegstandreglement kan terugvinden en voegt dit eventueel als bijlage toe.

Deze kennisgeving omvat daarbij de administratieve akte, 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 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 6, 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 advocaat-stagiair.

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 2.14 van de Vlaamse Codex wonen van 2021. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek. Bij tegenstrijdige verklaringen van verschillende zakelijk gerechtigden wordt het beroep eveneens ongegrond geacht.

§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 zonder dat er sprake is van nieuwe feiten.

§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 administratieve akte.

§7. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente, overeenkomstig artikel 2.9 en artikel 2.14 van de Vlaamse Codex wonen van 2021.

#### Art. 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.

§4. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente, overeenkomstig artikel 2.9 en artikel 2.14 van de Vlaamse Codex wonen van 2021.

Art. 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. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijke recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar en de oude eigenaar stellen de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Art. 10 De minimumaanslag per woning of gebouw bedraagt:

- 1) voor een volledig gebouw of woning: € 1.200,00;
- 2) voor een kamer of studentenkamer: € 83,00;
- 3) voor overige woongelegenheden: € 327,00.

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting als volgt berekend: het bedrag van de minimum aanslag X 2.

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting als volgt berekend: het bedrag van de minimum aanslag X 3.

Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting als volgt berekend: het bedrag van de minimum aanslag X 4.

Indien het gebouw of de woning een vijfde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting als volgt berekend: het bedrag van de minimum aanslag X 5.

Indien het gebouw of de woning een zesde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting als volgt berekend: het bedrag van de minimum aanslag X 6.

Dit laatste bedrag blijft het bedrag van de aanslag voor ieder volgende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat.

Voor de berekening van de belasting worden de jaren waarin een vrijstelling werd genoten of het gebouw/woning aan een andere zakelijk gerechtigde toebehoorde niet meegerekend.



Art. 11 §1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- 1) De belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning bij uitsluiting van enige andere woning. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister, wat betekent dat de belasting pas verschuldigd is na twee jaar opname in het leegstandsregister.
- 2) De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft mits zijn hiervoor laatst gekende domicilieadres de betreffende woning is. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft.
- 3) De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. 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. Deze vrijstelling geldt tot een gerechtelijke beslissing het beschikkingsrecht van het patrimonium mogelijk maakt.
- 5) De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijke recht.
- 6) De houder van het zakelijke recht wordt automatisch vrijstelling verleend indien dit:
  - een sociale huisvestingsmaatschappij is die door de VMSW erkend is;
  - een andere sociale woonorganisatie is;
  - een autonoom gemeentebedrijf is;
  - de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

§2. Een vrijstelling van de leegstandsheffing 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 omgevingsvergunning 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 tot het effectieve gebruik terug mogelijk is.
- 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 of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan worden voorgelegd;
  - indien het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen én een renovatienota wordt voorgelegd, zoals bepaald in artikel 3, definitie 9.

Deze vrijstelling kan maximaal vier jaar verleend worden volgend op de datum van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning 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. De vrijstelling is jaarlijks aan te vragen en te documenteren.

- 6) Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 van de Vlaamse Codex wonen van 2021.

§3. Een vrijstelling van de leegstandsheffing wordt verleend indien de leegstand van de woning of het gebouw het gevolg is van **overmacht**, en dus te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde(n) die hem niet kan worden toegerekend. Dit moet duidelijk blijken uit een motivatienota waarbij bewijsmateriaal gevoegd wordt.

Art. 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 op 15 oktober van het aanslagjaar, aan het stadsbestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

Art. 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 belastingaanslag, 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 30 dagen te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen. De ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag 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 de minimum aanslag.

Art. 14 De overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door de beëdigde ambtenaren. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

Art. 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 overgezonden aan de financieel directeur 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.

Art. 16 De belasting moet betaald zijn binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Wanneer de belasting niet betaald is binnen de gestelde termijn, worden de regels toegepast betreffende de nalatighedsintresten inzake de rijksbelastingen op de inkomsten.

Art. 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 of vanaf de datum van de contante inning. 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 de 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. binnen de 5 jaar gerekend vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting werd gevestigd.

Art. 18 De politie en de aangestelden van het gemeentebestuur zijn gemachtigd proces-verbaal op te stellen van de aanwezigheid van de in artikel 5 genoemde woningen en/of gebouwen.

Art. 19 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.

Art. 20 Van dit reglement wordt melding gemaakt bij de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het decreet Lokaal Bestuur. Het reglement wordt overeenkomstig artikels 286, 287 en 288 van het decreet Lokaal Bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

De algemeen directeur,  
Kristien Schoofs

De algemeen directeur,  
Kristien Schoofs

Namens de gemeenteraad,



Voor eensluidend afschrift,

De voorzitter,  
Guy Sillen

De voorzitter,  
Guy Sillen

