

## **Belastingreglement op woningen en/of gebouwen die worden beschouwd als leegstaand of onafgewerkt voor de aanslagjaren 2016-2019**

### **Artikel 1**

Het belastingreglement d.d. 14/12/2015 op woningen en/of gebouwen die worden beschouwd als leegstaand of onafgewerkt voor de aanslagjaren 2016-2019 wordt opgeheven vanaf het aanslagjaar 2016.

### **Artikel 2**

Er wordt voor de aanslagjaren 2016-2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 en volgende van het decreet op het grond- en pandenbeleid en de hierop van toepassing zijnde uitvoeringsbesluiten.

### **Artikel 3**

§ 1. De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn van toepassing, evenals de andere definities uit artikel 1.2 van het decreet. Leegstaande gebouwen zijn gebouwen zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet. Leegstaande woningen zijn woningen zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.

Gecoördineerde definitie van de voornaamste elementen uit de toepasselijke wetgeving:

- **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 d.d. 19/04/1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- **woning:** een goed, vermeld in artikel 2 § 1 eerste lid 31°, van de Vlaamse wooncode, zijnde elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- **woonhuis:** elk bebouwd onroerend goed waarin zich een of meerdere woningen bevinden
- **renovatie:** de werkzaamheden vermeld in artikel 2 § 1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse wooncode (zijnde de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond), alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw
- **leegstaand gebouw:** een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale oppervlakte 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 d.d. 28/06/1985 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.

In afwijking hiervan wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de functie van het gebouw.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2 2° van het decreet d.d. 19/04/1995 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

- leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij:
  - 1° de woonfunctie
  - 2° elke andere door de Vlaamse regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig 1° of 2° uit het vorige lid.
- onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat en die niet wind- en waterdicht is binnen de drie jaar na aanvang van de werken.

#### **Artikel 4**

Om na te gaan of een gebouw of woning als leegstaand moet worden beschouwd, hanteert het gemeentebestuur onderstaande objectieve indicaties:

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 woonfunctie of het normale gebruik 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 of van een aangifte als tweede verblijf
7. de woning of het gebouw is onafgewerkt zoals omschreven in artikel 3
8. de ruwbouw is onafgewerkt of de woning of het gebouw is niet wind- en waterdicht.

Deze indicaties gelden niet voor nieuwe woningen of gebouwen, waar de leegstand wordt vastgesteld overeenkomstig de in artikel 3 gehanteerde definities.

#### **Artikel 5**

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 gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand 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 6**

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. In geval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§ 2. Behoort een van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan een persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag naar rato van hun deel in de onverdeeldheid.

#### **Artikel 7**

§ 1. Het tarief van de belasting bedraagt 50 EUR per strekkende meter gevellengte van de woning of het gebouw, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen en vermenigvuldigd met het aantal opeenvolgende termijnen van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat

- als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen of van de woningen op de straatzijde. Wanneer de woning of het gebouw paalt aan twee of meer straten, wordt voor de berekening van de verschuldigde belasting enkel de gevel met de grootste lengte in aanmerking genomen
  - voor de berekening van het tarief van de belasting worden een kelder ingericht met woonvertrekken en een ingerichte zolder als bouwlaag aanzien
  - voor de berekening van het tarief van de belasting zullen maximaal vijf opeenvolgende termijnen van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat, in aanmerking worden genomen. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat, wordt daarenboven herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.
- § 2. Ongeacht het in § 1. berekende tarief van de belasting bedraagt de minimale belasting:
- 1.100 EUR voor een volledig gebouw of woonhuis
  - 85 EUR voor een individuele kamer of studentenkamer, zoals gedefinieerd in het decreet d.d. 29/03/2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft
  - 330 EUR voor elk overig gebouw of woning.

## **Artikel 8**

### § 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingschuldige die eigenaar is van een enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de drie jaren die volgen op de verwerving van het goed
2. de belastingschuldige die (mede)eigenaar en laatste bewoner is van een woning en momenteel in een erkende ouderenvoorziening verblijft, voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal drie jaar
3. de belastingschuldige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Het college van burgemeester en schepenen zal in dit geval voor elke woning of gebouw afzonderlijk een beslissing nemen waaruit de redenen van de vrijstelling van de belastingplicht blijkt
4. de belastingschuldige die sinds minder dan een jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt bovendien niet voor overdrachten aan:
  - vennootschappen, waarin de vroegere zakelijk gerechtigde participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap
  - bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament
5. sociale huisvestingsmaatschappijen, erkend door de Vlaamse maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) of andere sociale woonorganisaties.

### § 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. krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument
4. deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap
5. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging
6. indien de houder van het zakelijk recht door een overheidsbeslissing of gerechtelijke beslissing in de onmogelijkheid verkeert de woning of het gebouw te betrekken, te verkopen, te verhuren, te slopen of te renoveren. Het college van burgemeester en schepenen zal in dit geval voor elke woning of gebouw afzonderlijk een beslissing nemen waaruit de redenen van de vrijstelling van de belastingplicht blijkt

7. 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
8. daadwerkelijk wordt gebruikt als atelier voor een kunstenaar, tentoonstellingsruimte of repetiteerruimte voor een muziekgroep, zelfs als hiermee niet meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte effectief wordt gebruikt. Deze vrijstelling is niet beperkt in tijd. De zakelijk gerechtigde dient dit type van gebruik wel jaarlijks te bewijzen via de gebruikelijke bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. Het is het college van burgemeester en schepenen dat, gelet op de ingediende bewijzen, beoordeelt of het gebouw of de woning in aanmerking komt voor deze vrijstelling
9. indien men in bezit is van een stedenbouwkundige vergunning of aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning tot sloping van het pand, gevolgd door nieuwbouw
10. indien de woning en/of gebouw gesloopt werd het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar
11. indien het gebouw of de woning onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

### Artikel 9

Een vrijstelling wordt eveneens verleend indien het gebouw of de woning wordt gerenoveerd. Van deze vrijstelling kan per renovatie maximaal drie opeenvolgende jaren worden gebruikt gemaakt. De zakelijk gerechtigde dient te bewijzen dat de woning of het gebouw wordt gerenoveerd. Hiervoor zullen enkel volgende bewijsdocumenten worden aanvaard:

	werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning voor structurele werken of bestemmingswijziging werd afgeleverd	werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd
	om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de houder van het zakelijk recht volgende documenten in (*):	
1 <sup>ste</sup> jaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• een kopie van het bestek van de architect waaruit blijkt dat de renovatiewerken minstens 12.500 EUR zullen kosten</li> <li>• een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen), in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• een gedetailleerd bestek van de werken, opgesteld door de houder van het zakelijk recht zelf, waaruit op een realistische wijze moet blijken dat de renovatiewerken in totaal minstens 12.500 EUR zullen kosten; de kostprijs moet kunnen worden gestaafd aan de hand van vermoedelijke hoeveelheden van o.a. producten en loonkosten, tegen gangbare marktтарieven</li> <li>• een gedetailleerd renovatieplan, waarin een realistische schatting wordt gemaakt van de timing van de werken; de werken moeten volgens het renovatieplan in ieder geval binnen de drie jaar kunnen worden afgewerkt</li> <li>• een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen), in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn</li> </ul>
2 <sup>de</sup> jaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen), in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale</li> </ul>

	kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn	kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn
3 <sup>de</sup> jaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen), in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen in de laatste drie jaar minstens 12.500 EUR te zijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen), in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar; om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen in de laatste drie jaar minstens 12.500 EUR te zijn</li> </ul>

(\*) alle per jaar vermelde documenttypes moeten worden ingediend om voor vrijstelling in aanmerking te komen

### **Artikel 10**

In geval van vrijstelling bij toekenning van een stedenbouwkundige vergunning tot sloping van het pand, gevolgd door nieuwbouw, zoals bedoeld in artikel 8,\$2.9 is de toekenning van de vrijstelling geldig voor maximum twee aanslagjaren rekenend vanaf de datum van toekenning van de vergunning. Deze vrijstelling wordt slechts eenmalig toegekend voor eenzelfde pand, ook indien er opeenvolgende vergunningen worden toegekend voor ditzelfde pand.

### **Artikel 11**

§ 1. Enkel de in dit reglement opgesomde vrijstellingen kunnen worden toegepast.

§ 2. Een woning of gebouw dat volgens het desbetreffende gemeentelijk belastingreglement reeds wordt beschouwd als onbewoonbaar, ongeschikt of verwaarloosd, zal niet worden belast op basis van dit reglement.

### **Artikel 12**

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier.