

## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 21 november 2017

Openbare zitting  
Ruimtelijke ordening :  
Nr 71.12 - Huisvesting:  
Voorwerp :  
Gemeentelijk  
belastingreglement op  
leegstand en tweede  
verblijven

Tegenwoordig : Karina Peeters, voorzitter  
Willy Segers, burgemeester  
Elke Zelderloo, Jef Vanderoost, Bernadette Van Coillie, Diane Van Hove, Stijn Quaghebeur, Karel De Ridder, Anneleen Van den Houte, schepenen  
Lies Vereecke, OCMW-voorzitter-schepenen  
Jef Valkeniers, Stefaan Platteau, Guy Pardon, Jan Margot, Marc De Meulemeester, Michel Dandoy, Walter Zelderloo, Luc Deleu, Georges De Vliegheer, Carine Walravens, Luc De Backer, Michel Valkeniers, Linda Janssens, Nathalie Staquet, Jos Crabbe, Frank De Dobbeleer, Paul Vanden Meerssche, Dirk Janssens, Jan Erkelbout, Francis Tratsaert, Marc Willen, Cedric Dujardin, David De Freyne, Bruno Steenput, raadsleden  
Marianne Vanden Houte, secretaris

DE GEMEENTERAAD,

punt 49

De gemeenteraad, vergaderd in openbare zitting;  
Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005;  
Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;  
Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;  
Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6;  
Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;  
Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van (intergemeentelijke) projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;  
Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 20 december 2011 om een belasting op tweede verblijven in te voeren;  
Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 6 september 2016 om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel, waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS van Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant, goed te keuren;  
Gelet op de noodzaak tot vervanging van het bestaande leegstandsreglement van 23 april 2013 door de laatste wijzigingen aan het decreet Grond- en Pandenbeleid;  
Gelet op de noodzaak om de reglementen leegstand en tweede verblijven op mekaar af te stemmen;  
Gelet op de omzendbrief van 10 juni 2011 van het Agentschap voor Binnenlandsbestuur, afdeling Lokale en Provinciale besturen;  
BESLUIT: 26 ja-stemmen (Karina Peeters, Willy Segers, Elke Zelderloo, Jef Vanderoost, Bernadette Van Coillie, Diane Van Hove, Stijn Quaghebeur, Karel De Ridder, Anneleen Van den Houte, Jef Valkeniers, Stefaan Platteau, Guy Pardon, Jan Margot, Marc De Meulemeester, Michel Dandoy, Luc Deleu, Georges De Vliegheer, Luc De Backer, Nathalie Staquet, Jos Crabbe, Frank De Dobbeleer, Dirk Janssens, Jan Erkelbout, Francis Tratsaert, Cedric Dujardin, David De Freyne) , tegen 3 neenstemmen (Carine Walravens, Marc Willen, Bruno Steenput ) bij 4 onthoudingen (Walter Zelderloo, Michel Valkeniers, Linda Janssens, Paul Vanden Meerssche) .  
ARTIKEL 1.- Het gemeentelijk belastingreglement leegstand en tweede verblijven wordt definitief vastgesteld als volgt:

## **Artikel 1. Begripsomschrijvingen**

De definities en bepalingen uit artikels 1.2 en 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid zijn van toepassing.

Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de gemeentelijke dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van het leegstandsregister en die de inventaris tweede verblijven beheert;

2° Administratieve akte: deze genummerde akte bestaat minstens uit de vermelding van de objectieve indicaties die de leegstand staven met als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister;

3° 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;

4° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

5° Leegstaande woning: woning zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

6° 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.

7° 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;

8° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6, §1 van het grond- en pandendecreet.

9° Tweede verblijf: elke private woongelegenheden die niet het hoofdverblijf is van de eigenaar of de huurder, maar die op elk moment door hen kan worden bewoond. Tweede verblijven zijn landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, optrekjes en alle andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans, die al of niet ingeschreven zijn in de kadastrale legger.

10° Zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom; het recht van opstal of van erfpacht; het vruchtgebruik.

11° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen: een aangetekende brief, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

12° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

## **Artikel 2.**

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister noch belast als tweede verblijf.

### **Artikel 3. Het Leegstandsregister**

1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- Een lijst "leegstaande gebouwen";
- Een lijst "leegstaande woningen".

2. In elke lijst worden minstens de volgende gegevens opgenomen:

- Het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- De kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- De identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- Het nummer en de datum van de administratieve akte,

3. Registratie van leegstand

3.1. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

3.2. De leegstand voor meer dan 12 maanden wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
- De onmogelijkheid om het gebouw en/of terrein te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of verzegeling;
- Het aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- Het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- De vermindering van het kadastraal inkomen naar aanleiding van leegstand of improductiviteit overeenkomstig artikel 15 WIB 1992;
- Tekenen van verwaarlozing van het gebouw (vb. ramen stuk/gaten in dak/woning niet meer water- en/of winddicht) en/of verwaarlozing omgeving (vb. verwaarloosde tuin);
- Tekenen van niet-bewoning (vb. rolluiken steeds af; sterk vervuilde ramen; uitpuilende brievenbus...);
- Getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- ...

4. Kennisgeving van de registratie als leegstand

De zakelijk gerechtigde wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte;
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

5. Beroep tegen de registratie als leegstand

5.1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de beveiligde zending, vermeld in artikel 3.2., kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

- De bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

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

5.2. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

5.3. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte.

## 6. Schrapping uit het leegstandsregister

6.1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie, de woning wordt aangegeven als tweede verblijf of als de woning gesloopt werd. Wanneer de woning aangegeven wordt als tweede verblijf, kan de administratie bijkomende bewijsstukken opvragen die het effectieve gebruik als tweede verblijf staven. Indien deze bewijzen niet voorgelegd worden, blijft de woning opgenomen in het leegstandsregister.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, de datum van ontvangst bij de administratie van het aangifteformulier tweede verblijf of de dag van de sloop. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

6.2. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 6° aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden, het gebouw aangegeven wordt als tweede verblijf door middel van het aangifteformulier of als het gebouw gesloopt werd. Wanneer het gebouw aangegeven wordt als tweede verblijf, kan de administratie bijkomende bewijsstukken opvragen die het effectieve gebruik als tweede verblijf staven. Indien deze bewijzen niet voorgelegd worden, blijft het gebouw opgenomen in het leegstandsregister.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, de dag van de sloop of de datum waarop het aangifteformulier tweede verblijf wordt ontvangen. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

6.3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- De bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 of 2 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde verzending gehanteerd.

6.4. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.8.

#### Artikel 4. Tweede verblijf

1. De belastingplichtigen die gekend zijn bij de administratie, ontvangen voor 31 mei van het aanslagjaar een aangifteformulier. Het formulier moet ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar behoorlijk ingevuld en ondertekend bezorgd worden aan de administratie.

2. De belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, is verplicht zelf aangifte te doen bij de administratie en de gegevens te verstrekken die nodig zijn voor de toepassing van dit reglement vóór 30 juni van het aanslagjaar.

3. Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtigen zullen de gebouwen worden onderzocht op leegstand en ook voor minstens één aanslagjaar belast worden als leegstand, mits inachtneming van de voorwaarden opgelegd in het artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

4. Wanneer een woning of gebouw aangegeven wordt als tweede verblijf, kan de administratie bijkomende bewijsstukken opvragen die het effectieve gebruik als tweede verblijf staven. Indien deze bewijzen niet voorgelegd worden of het effectieve gebruik als tweede verblijf niet bewijzen, wordt de woning of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister.

#### Artikel 5. De belasting

##### 1. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

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 vier opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

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

##### 2. Belasting op tweede verblijf

De belasting is verschuldigd per aanslagjaar en per tweede verblijf. De belasting is ondeelbaar en is verschuldigd voor de toestand gevestigd op 1 januari van het aanslagjaar.

##### 3. Belastingplichtige

3.1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het gebouw of de woning op het ogenblik dat de belasting van het betrokken aanslagjaar verschuldigd wordt.

3.2. 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.

3.3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister of aangegeven werd als tweede verblijf.

De overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §3, als belastingplichtige beschouwd voor de volgende belastingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden gevestigd.

#### 4. Tarief van de belasting

1. Het bedrag van de gemeentelijke leegstandsbelasting bedraagt € 1.530 vermenigvuldigd met  $1,5^x$  waarbij x gelijk is aan het aantal volledige periodes van 12 maanden dat het pand zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister en waarbij x nooit meer dan 6 bedraagt.

Het aantal termijnen van 12 maanden dat een gebouw of woning in de inventaris is opgenomen, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

2. De belasting op een tweede verblijf bedraagt € 1.000 per aanslagjaar en per tweede verblijf.

#### 5. Vrijstellingen

1. Een vrijstelling kan enkel aangevraagd worden voor de leegstandsbelasting. Deze kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals vermeld in §3, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 5.8.

3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

- 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 het belastingjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;
- De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling voor een maximale termijn van 5 jaar;
- De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing voor een maximale termijn van 5 jaar;
- De belastingplichtige van de woning waarvoor een belasting op tweede verblijven betaald wordt;
- De woning/het gebouw is gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- De woning/het gebouw kan geen voorwerp meer uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- De woning/het gebouw is vernield of beschadigd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- De woning/het gebouw kan onmogelijk effectief gebruikt worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt

gedurende een periode van maximaal 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

- De woning/het gebouw wordt gerenoveerd, waardoor bewoning tijdelijk onmogelijk is. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar. Indien voor de werken een stedenbouwkundige vergunning vereist is, geldt een termijn van maximaal 5 jaar, startend op het moment van het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

- De woning/het gebouw maakt het voorwerp uit van een overeenkomst met oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18 §2 van de Vlaamse Wooncode;

- De woning/het gebouw maakt het voorwerp uit van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

- Het gebouw wordt ter beschikking gesteld overeenkomstig het decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht en met een aangetoonde totale minimale verhuur van 3 maanden per kalenderjaar.

Als er een vrijstelling wordt verleend, dan is de belastingplichtige vrijgesteld van de belasting voor de toegekende periode.

#### 6. Inkohieren

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

#### 7. Betalingstermijn

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

#### 8. Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, via duurzame drager worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren door verzending of door onderhandeling binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de belasting. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

#### Artikel 6.

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

ARTIKEL 2.- Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2018.

ARTIKEL 3.- Het bestaande leegstandsreglement, goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 april 2013 wordt opgeheven. De leegstaande panden waarvan de administratieve akte dateert van vóór 31 december 2017 vallen eveneens onder de toepassing van dit reglement. Hierbij wordt de duurtijd dat de panden leegstaan volledig overgenomen om de heffing zoals deze van toepassing is in het nieuwe (huidige) reglement te berekenen.

ARTIKEL 4.- Het bestaande reglement tweede verblijven, goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 december 2011 wordt opgeheven.

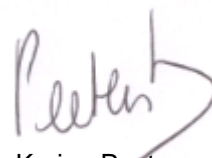
ARTIKEL 5.- Overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet wordt dit reglement bekendgemaakt via de gemeentelijke website.

ARTIKEL 6.- Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden

Namens de raad:



Marianne Vanden Houte  
gemeentesecretaris



Karina Peeters  
voorzitter