



# Stad Borgloon

## Gemeenteraad

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 17 december 2019  
Beleidsdomein Woon- en  
Leefomgeving - Dienst Woon- en  
Leefomgeving

---

28      2019\_GR\_00215

**Goedkeuring gemeentelijk leegstandsreglement en  
gemeentelijke heffing op leegstaande woningen en  
gebouwen voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025**

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

de heer Danny Deneuker, voorzitter; de heer Eric Awouters, burgemeester; de heer Ludo Dedrij, raadslid; de heer Jo Feytons, schepen; mevrouw Lotje Ory, raadslid; de heer Jeroen Bellings, schepen; mevrouw Loes Ory, raadslid; mevrouw Marilou Vanmuysen, raadslid; de heer Jo Dardenne, schepen; de heer Wim Lambrechts, raadslid; de heer Kim Mommen, raadslid; mevrouw Marie-Berte Leunen, raadslid; de heer Frank Toppets, raadslid; mevrouw Shana Schoubben, schepen; mevrouw Annelies Feytons, raadslid; de heer Jos Claes, raadslid; mevrouw Inge Robeyns, raadslid; mevrouw Greet Baldewijns, raadslid; mevrouw Joke Feytons, raadslid; mevrouw Vera Leemans, algemeen directeur

#### Verontschuldigd:

de heer Rudi Deroulou, raadslid; mevrouw Veronique Smets, raadslid

### Beschrijving

---

#### Argumentatie

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente Borgloon beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt. Op basis van het grond- en pandendecreet kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen hebben een negatieve impact hebben op het straatbeeld en veiligheidsgevoel. In dat opzicht is een effectieve bestrijding van leegstand noodzakelijk. Op die manier wilt de stad het maatschappelijk belang dienen.

Een gemeentelijk reglement dient bijgevolg uitgerold te zijn waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld. Echter, de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting. Hierbij nemen we ook de financiële situatie van de stad in acht.

Artikel 3.2.17 DGP, zoals in werking tot 22 december 2016, voorzag in verbindende minimale bedragen per leegstaand gebouw, leegstaande eengezinswoning, leegstaande kamer of

studentenkamer en andere leegstaande woning. Aangezien de gemeente een differentiatie in tarieven steeds als billijk heeft ervaren, wenst de gemeente gedifferentieerde tarieven te blijven hanteren naar de toekomst toe.

Vrijstellingen van registratie en/of belasting die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente, zijn ook in dit reglement opgenomen.

Het reglement betreffende de opmaak van het leegstandsregister en de belasting op leegstand van woningen en gebouwen van 18 december 2018 wordt opgeheven vanaf 1 januari 2020. Woningen, gebouwen en kamers die reeds werden opgenomen in het leegstandsregister, blijven opgenomen in het register met hun oorspronkelijke opnamedatum. Vrijstellingen die reeds eerder werden toegekend volgens de bepalingen van vorige reglementen, blijven behouden met dezelfde duur en/of einddatum. Na afloop van deze vrijstelling gelden de bepalingen van dit reglement.

### **Juridische grond**

De artikelen 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en meer specifiek de artikelen 40 en 41;

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

De omzendbrief BB 2011/01 van 10 juni 2011 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit;

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, met latere wijzigingen;

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen;

## **Financiële en beleidsinformatie**

---

### **Financiële informatie**

MJPL20-25-1/OMGANDERE/0020-00/73740000/STAD/CBS/IP-GEEN/O/0

## **Stemming op het agendapunt**

---

De gemeenteraad keurt eenparig het besluit goed.

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het gemeentelijk leegstandsreglement en gemeentelijke heffing op leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 goed.

Namens De Gemeenteraad

Algemeen directeur

Voorzitter



Vera Leemans

Algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift,



Danny Deneuker

Burgemeester



Vera Leemans



Eric Awouters

## Bijlagen

---

1. Belasting leegstand - verplichte bijlage.pdf
2. Belasting leegstand - verplichte bijlage met aanpassingen.pdf

## **Gemeentelijk leegstandsreglement en gemeentelijke heffing op leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025.**

### **Artikel 1. Begripsomschrijvingen:**

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement "het Grond- en pandendecreet" wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

**Administratie:** de gemeentelijke administratie, dienst woon- en leefomgeving, die belast is met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. De gemeente kan hiervoor beroep doen op medewerkers van het intergemeentelijk samenwerkingsverband;

**Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen;

**Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen: a) een aangetekend schrijven, b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.

**Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1<sup>o</sup>, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

**Kamer:** een woning –zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode, art. 2.10bis - waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

**Eengezinswoning:** elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.

**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. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan *afgeleverde of gedane omgevingsvergunning of melding* in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, met latere wijzigingen, *of milieuvergunning of melding* in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen.

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<sup>o</sup>, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstand 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, een eengezinswoning of een (studenten)kamer die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie, hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt;

**Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.2.6 van het Grond- en pandendecreet;

**Leegstand bij nieuwbouw:** een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

**Opnamedatum:** de datum van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

**Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

**Woning:** een goed, vermeld in artikel 2 § 1, eerste lid, 31<sup>o</sup> van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande)

**Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten: a) de volle eigendom; b) het recht van opstal of de erfpacht; c) het vruchtgebruik.

**Tweede verblijfplaats:** een tweede verblijfplaats is een woongelegenheden zoals omschreven in het gemeentelijke heffingsreglement op tweede verblijven.

**Renovatie**nota: een gedateerde en ondertekende nota die door het CBS wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

Een overzicht van de voorgenomen werken die stedenbouwkundig niet vergunningsplichtig zijn

Een stappenplan met gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;

Bestekken of facturen ten bedrage van minimaal 10.000 euro excl. BTW. Deze facturen en bestekken mogen niet ouder zijn dan één jaar;

Eventueel schetsen en foto's

Onder **renovatie** worden verstaan: werken aan de volgende gebouwonderdelen:

bestaande funderingen, binnen- en buitenmuren;

bestaande draagvloeren;

dak;

buitenschrijnwerk;

elektriciteit, sanitair en/of centrale verwarming

## **Artikel 2. Leegstandsregister**

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

1° een lijst "leegstaande gebouwen"

2° een lijst "leegstaande woningen"

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

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

1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n)

4° het nummer en de datum van de administratieve akte;

5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

## **Artikel 3. Registratie van de leegstand.**

§1 De door het College van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste **personeelsleden** 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.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde **administratieve akte**, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. **De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.**

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van minstens twee objectieve indicaties uit deze niet-limitatieve lijst:

-Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of aangiften van een tweede verblijf;

-De onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden;

-Het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als "te huur" of "te koop";

-Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;

-Het dermate laag verbruik van nutsvoorzieningen

-Een volle brievenbus gedurende lange tijd;

-De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van inkomstenbelastingen 1992;

-Zichtbare indruk van leegstand zoals glasbreuk, slecht onderhouden tuin en/of omgeving, ernstige vervuiling van de gevel, rolluiken die langdurig neergelaten zijn....;

Getuigenissen: verklaring van omwonenden, postbode, de wijkagent;

-Andere relevante indicaties van leegstand.

§4. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt zowel het gebruik als hoofdverblijfplaats als het gebruik als tweede verblijfplaats.

Het gebruik als tweede verblijfplaats wordt beoordeeld op basis van een plaatsbezoek en het verbruik van nutsvoorzieningen. Om als tweede verblijfplaats beoordeeld te worden, dient het waterverbruik minimum 30m<sup>3</sup> per jaar te bedragen, het elektriciteitsverbruik minimum 60kWh per jaar te bedragen of het gasverbruik minimum 2.326 kWh per jaar te bedragen.

#### **Artikel 4. Kennisgeving van registratie.**

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;

Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

#### **Artikel 5. Beroep tegen registratie.**

§ 1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, 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.

§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.

§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 vaststelling van de administratieve akte**

#### **Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister.**

§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 functie, zoals omschreven in art. 1.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

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, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. 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 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

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

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker 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.

### **Artikel 7. De heffing op leegstaande woningen en gebouwen.**

§ 1. Er wordt voor een termijn eindigend op 31 december 2025 een jaarlijkse gemeentelijke heffing gevestigd op gebouwen en woningen die gedurende minimaal twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

### **Artikel 8. Bedrag van de heffing**

1° Indien het gebouw of woning een eerste termijn van 12 maanden op de inventaris staat, bedraagt de heffing:

1.400 euro voor een leegstaand gebouw;

1.400 euro voor een leegstaande woning;

1.400 euro voor een eengezinswoning;

100 euro voor een kamer;

2° Indien een gebouw of woning een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, wordt de heffing als volgt berekend:

1.750 euro voor een leegstaand gebouw;

1.750 euro voor een leegstaande woning;

1.750 euro voor een eengezinswoning;

125 euro voor een kamer;

3° Indien een gebouw of woning een derde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, wordt de heffing als volgt berekend:

2.100 euro voor een leegstaand gebouw;

2.100 euro voor een leegstaande woning;

2.100 euro voor een eengezinswoning;

150 euro voor een kamer;

4° Indien een gebouw of woning een vierde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, wordt de heffing als volgt berekend:

2.450 euro voor een leegstaand gebouw;

2.450 euro voor een leegstaande woning;

2.450 euro voor een eengezinswoning;

175 euro voor een kamer;

5° Indien een gebouw of woning een vijfde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, wordt de heffing als volgt berekend:

2.800 euro voor een leegstaand gebouw;

2.800 euro voor een leegstaande woning;

2.800 euro voor een eengezinswoning;

200 euro voor een kamer;

6° Indien een gebouw of woning meer dan vijf opeenvolgende termijnen van 12 maanden in het leegstandsregister staat, worden dezelfde bedragen toegepast als na de vijfde termijn.

Indien de heffingsplichtige recht heeft op een vrijstelling van de heffing, zoals omschreven in artikel 10, zal hij na afloop van de toegekende vrijstellingstermijn, een heffing betalen die gelijk staat aan de heffing op de eerste verjaardag na opname in het leegstandsregister.

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per opnamejaar.

### **Artikel 9. Heffingsplichtigen**

§ 1. Heffingsplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing zakelijk gerechtigde is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

§ 2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde, vermeld in § 1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt, de Heffingsplichtig voor de nieuwe heffing.

§ 3. Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één houder, dan geldt de onverdeeldheid als belastingsplichtige. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door alle leden van de onverdeeldheid.

§4. In voorkomend geval stelt de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger ervan in kennis per aangetekend schrijven dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

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

## **Artikel 10. Vrijstellingen**

### **§ 1. Van deze leegstandsheffing zijn vrijgesteld:**

1. de heffingsplichtige die mede-eigenaar of volle eigenaar is van de woning of het gebouw en die in een erkende ouderenvoorziening of zorgwoning of assistentiewoning verblijft. Deze vrijstelling van max. 3 jaar gaat in vanaf de inventarisatiedatum wanneer de opname van de heffingsplichtige plaatsvond vóór de inventarisatie of vanaf de datum van opname van de heffingsplichtige. Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening moet worden voorgelegd.

2. de heffingsplichtige die mede-eigenaar of volle eigenaar is van de woning of het gebouw en die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische - of andere - instelling. Deze vrijstelling van max. 3 jaar gaat in vanaf de inventarisatiedatum wanneer de opname van de heffingsplichtige plaatsvond vóór de inventarisatie of vanaf de datum van opname van de heffingsplichtige. Een attest van verblijf in de instelling moet worden voorgelegd.

3. de heffingsplichtige die mede-eigenaar of volle eigenaar is van de woning of het gebouw waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling van max. 3jaar gaat in vanaf de inventarisatiedatum wanneer de beslissing over de handelingsbekwaamheid van de heffingsplichtige plaatsvond vóór de inventarisatie of vanaf de datum van de beslissing over de handelingsbekwaamheid van de heffingsplichtige. Een afschrift van de gerechtelijke beslissing moet worden voorgelegd;

4. de heffingsplichtige die sinds minder dan een 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 zakelijk recht.

5. indien de heffingsplichtige een sociale huisvestingsmaatschappij is, erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, actief op het grondgebied van de gemeente; geldt een vrijstellingstermijn van twee jaar en geldig voor alle woningen en gebouwen.

6. Indien de heffingsplichtige een openbaar bestuur is.

### **§2. Een vrijstelling wordt verleend indien:**

-het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. De periode van vrijstelling duurt tot twee jaar nadat het onteigeningsplan eventueel ongedaan gemaakt wordt of de onteigening effectief wordt;

-het gebouw of de woning geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. De periode van vrijstelling duurt tot drie jaar nadat het onteigeningsplan eventueel ongedaan gemaakt wordt of de onteigening effectief wordt

-het gebouw of de woning beschermd is als monument, krachtens het decreet van 3 maart 1976 met latere wijzigingen én waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremedossier is ingediend. De vrijstelling duurt tot twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremedossier;

-het gebouw of de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van driejaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;



-het gebouw of de woning onmogelijk effectief 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 of omwille van een andere soortgelijke procedure, bijvoorbeeld bij de afhandeling van een verzekeringsonderzoek of geschil.

De vrijstelling gaat in

- vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid indien de zaak start na registratie in het leegstandsregister,

- twee jaar vanaf de registratiedatum indien de procedure gestart is voor de registratie.

De nodige bewijsstukken van de gerechtelijke procedure moeten hierbij voorgelegd worden en de belastingplichtige moet spontaan de administratie op de hoogte houden over het verloop van de procedure.

Gerechtelijke procedures in het kader van huurgeschillen of geschillen waarvoor de bevoegde rechtbank geen verzegeling van de woning en/of gebouw heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van een vrijstelling van de belasting.

het gebouw of de woning 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;

het gebouw of de woning het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

de houder(s) van het zakelijk recht kunnen aantonen dat de leegstand kadert in een beleidsmatig strategisch project. Dit dient gestaafd te worden door middel van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

-de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend.

-Het gebouw/de woning zowel in het verwaarloozings- als in het leegstandsregister voorkomt. In dergelijk geval wordt het gebouw of de woning volgens het tarief van de verwaarloozingsheffing belast.

### **§3. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning:**

1. gerenoveerd wordt. Er kunnen twee gevallen van renovatie onderscheiden worden:

-wanneer het gaat over handelingen die een omgevingsvergunning vragen: er kan een niet vervallen stedenbouwkundige of omgevings- vergunning worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend;

-wanneer het gaat over handelingen die geen omgevingsvergunning vragen: er kan een renovatie-nota worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend;

2. geregistreerd is als tweede verblijfplaats zoals gedefinieerd in artikel 1.

3. Blijkens een inschrijving in het bevolkingsregister bewoond wordt alvorens de eenjarige verjaardag van de opname in het leegstandsregister

**§4.** In het kader van de vrijstelling op de heffing zijn alleen de vrijstellingsgronden van toepassing die opgenomen zijn in het reglement.

In het geval een goed voor meer dan één vrijstelling in aanmerking komt, zal de langste vrijstellingstermijn aangehouden worden om de periode van vrijstelling te bepalen.

**§5.** De heffingsplichtige die een vrijstelling van de heffing wenst, dient zelf hiervoor een aanvraag in te dienen middels aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs, vergezeld van de nodige bewijsstukken, bij het college van burgemeester en schepenen.

De aanvraag wordt gedagtekend en bevat minstens de volgende gegevens:

-de identiteit van de indiener;

-de verwijzing naar de administratieve akte en naar het gebouw of de woning waarop het beroep betrekking heeft;

-de reden waarvoor de vrijstelling wordt aangevraagd;

Bewijs waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden om een vrijstelling aan te vragen volgens artikel 8 van dit besluit.

Wanneer iemand optreedt namens de zakelijk gerechtigde, moet aan het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging worden gehecht, tenzij het gaat om een raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

§6. Het goed dat tijdelijk vrijgesteld werd van de heffing, zal na afloop van de vrijstellingsperiode automatisch en zonder voorafgaande verwittiging, opnieuw onderworpen worden aan de heffing waarvan het tijdelijk werd vrijgesteld met dien verstande dat de vrijstellingstermijn niet bijgeteld wordt in de anciënniteit voor het bepalen van de hoogte van de heffing.

#### **Artikel 11. Inkohiering**

De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2018 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

#### **Artikel 12. Betalingstermijn.**

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

#### **Artikel 13. Bezwaar.**

De heffingsplichtige of zijn vertegenwoordiger kan een bezwaar indienen tegen deze heffing bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren 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. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

#### **Artikel 14. Bekendmaking.**

Het gemeentelijk reglement inzake leegstand treedt in werking op 1 januari 2020.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

#### **Artikel 15. Opheffing reglementen.**

De besluiten van de gemeenteraad van:

- 27/01/2015 goedkeuring aanpassing leegstandbeleid voor de aanslagjaren 2015 tot en met 2019
- 15/12/2015 goedkeuring gemeentelijk reglement voor de opmaak van een leegstandsregister voor woningen en gebouwen vanaf 15/12/2015
- 15/12/2015 goedkeuring invoering van een gemeentelijke heffing op leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2019 worden opgeheven met ingang van heden en vervangen door het huidige besluit.

Dit gemeentelijk leegstandsreglement en de gemeentelijke heffing op de leegstand van gebouwen en woningen is goedgekeurd in de gemeenteraad van 18/12/2016.

- 18/12/2018: Aanpassing in dit gemeentelijk leegstandsreglement en de gemeentelijke heffing op de leegstand van gebouwen en woningen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 18/12/2018.

