



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting van 03 december 2019

Aanwezig: mevrouw Gerda Van Geite, voorzitter,  
de heer Walter De Donder, burgemeester,  
de heren en mevrouwen Tim Herzeel, Herman Steppe, Hans Cornand, Greet Van Holsbeeck,  
Denise De Paepe, schepenen,  
Stijn Stassijns, Guy Uyttersprot, Leen Steenhoudt, Els Van Nieuwenhove, Johan Guns,  
Jill Rollier, Bert De Roeck, Jonas Van Vaerenbergh, Aster Van Avermaet, Bart  
De Maeseneir, Jeroen Roelandt, Rani Berlo, Dirk Geeraerts, Kathleen Gies, raadsleden  
en de heer Juliaan Van Ginderdeuren, algemeen directeur.

**Punt 14 : gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen – aanslagjaar 2020 tot en met 2025.**

De gemeenteraad,

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, de artikelen 40, 41, 14°, 177, 286 en 288 in het bijzonder;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

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

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

Gelet op het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, de artikelen 46, 49 en 52 in het bijzonder;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van 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;

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

Overwegende de financiële toestand van de gemeente, die de heffing van rendabele belastingen rechtvaardigt;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Na beraad,

Besluit : aangenomen met 17 stemmen voor: Gerda Van Geite, Walter De Donder, Tim Herzeel, Herman Steppe, Hans Cornand, Greet Van Holsbeek, Denise De Paepe, Leen Steenhoudt, Els Van Nieuwenhove, Johan Guns, Jill Rollier, Aster Van Avermaet, Bart De Maeseneir, Jeroen Roelandt, Rani Berlo, Dirk Geeraerts, Kathleen Gies en 4 onthoudingen: Guy Uyttersprot, Stijn Stassijns, Bert De Roeck, Jonas Van Vaerenbergh.

### Artikel 1

Voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 wordt een gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen geheven.

### Hoofdstuk 1 – Definities

#### Artikel 2.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder :

- 2.1 decreet grond- en pandenbeleid: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 2.2 leegstandsregister: het register van leegstaande gebouwen en woningen bedoeld in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid;
- 2.3 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 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 2.4 woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 2.5 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 stedenbouwkundige vergunning, 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 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, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen 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;

- 2.6 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 :
- 1° hetzij de woonfunctie;
  - 2° hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.”
- 2.7 onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat in overeenstemming met artikel 4.6.2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening;
- 2.8 zakelijk gerechtigde: de persoon die houder is van één van de volgende zakelijke rechten :
- de volle eigendom;
  - het recht van opstal of van erfpacht;
  - het vruchtgebruik.

## Hoofdstuk 2 – Leegstandsregistratie

### Artikel 3.

- 3.1 De administratie houdt een leegstandsregister bij van leegstaande woningen en gebouwen. Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.
- 3.2 In de lijst worden 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;
  - de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

### Artikel 4.

- 4.1 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.
- 4.2 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 opnamedatum.

4.3 De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in 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 te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- oneigenlijke gevelwerken zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;
- verwaarloosd buitenschrijnwerk zoals verweerde ramen en deuren, afbladderende verf, glasbreuk,...;
- verwaarloosde gevels zoals ontbrekende stenen, uitvallend voegwerk, verweerde bepleistering;
- verwaarloosd dak zoals het verzakken, losliggen of plaatselijk ontbreken van dakbedekking, het niet waterdicht zijn van de dakbedekking, het ontbreken van regenafvoer,...;
- verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, kruidgroei,...;
- permanente indruk van niet bewoning door bijvoorbeeld het permanent gesloten zijn van gordijnen of rolluiken;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- woning/ gebouw is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- onafgewerkte woning/gebouw: de werken zijn aangevat maar de woning of gebouw is niet winddicht binnen de 3 jaar na de aanvang van de werken, waardoor de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning ervan is komen te vervallen.

### Hoofdstuk 3 – Toepassing

#### Artikel 5.

5.1 Er wordt per aanslagjaar een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die op 1 september gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

5.2 Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de belasting verschuldigd op 01 september van het betreffende jaar.

#### Artikel 6.

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van 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 zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Ingeval er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval van onverdeeldheid zijn alle leden van de onverdeeldheid hoofdzakelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Het ondertekenen van een verkoopsovereenkomst houdt geen overdracht in van een zakelijk recht. Het verlijden van de notariële akte zal bepalend zijn om te bekijken wie er op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt, belastingplichtige is.

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

De instrumenterende ambtenaar stelt 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.

#### Hoofdstuk 4 – Aanslagvoet

##### Artikel 7.

De belasting bedraagt 1.250,00 euro voor een gebouw of woning.

De belasting wordt vermeerderd met 250,00 euro per bijkomend nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat vervalt bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of woning.

#### Hoofdstuk 5 – Vrijstellingen

##### Artikel 8.

Van de leegstandsbelasting is vrijgesteld : de belastingplichtige die nieuwe houder is van het zakelijk recht van het gebouw of de woning. De vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

##### Artikel 9.

Van de leegstandsbelasting is vrijgesteld het gebouw of de woning:

- 9.1 waarvan minimum 1 van de belastingplichtigen, zakelijk gerechtigden in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Het verblijf of de opname worden geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie. De vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar volgend op de eerste opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister;
- 9.2 waarvan minimum 1 van de belastingplichtigen, zakelijk gerechtigden in zijn handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar volgend op de eerste opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister;
- 9.3 die gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

- 9.4 die krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
- 9.5 die vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming,...). De vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de eerste opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister;
- 9.6 a) die gerenoveerd wordt :
- de belastingplichtige vraagt, indien nodig overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning aan;
  - de belastingplichtige vraagt, indien geen vergunningsplicht, een attest aan het college van burgemeester en schepenen aan om de effectieve aanvang van de werken te attesteren.

De vrijstelling geldt gedurende een termijn van 3 jaar ingaand de dag na de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of het attest en kan niet worden verlengd;

- b) die gesloopt wordt :

- de belastingplichtige vraagt, indien nodig overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning aan;
- de belastingplichtige vraagt, indien geen vergunningsplicht, een attest aan het college van burgemeester en schepenen aan om de effectieve aanvang van de werken te attesteren.

De vrijstelling geldt gedurende een termijn van 2 jaar ingaand de dag na de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning;

- 9.7 dat 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 gerechtelijk procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 2 jaar volgend op de aanvraag van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

#### Artikel 10.

De belastingplichtige die om één van de in artikelen 8 en 9 aangehaalde gronden, vrijgesteld werd, is er te allen tijde toe gehouden de woning of het gebouw normaal te onderhouden en mag het niet laten verkrotten.

Indien het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat dit toch het geval is, brengt zij de belastingplichtige hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte. Indien deze hiervoor niet binnen een termijn van dertig dagen na betekening een door het college gegrond bevonden antwoord formuleert, vervalt de vrijstellingsgrond voor de nog resterende periode met ingang vanaf de datum van boven vernoemde aangetekend schrijven.

## Hoofdstuk 6 – Invordering

### Artikel 11.

- 11.1 De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De aanslag kan worden gevestigd vanaf het ogenblik dat het gebouw of de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.
- 11.2 De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

## Hoofdstuk 7 – Procedure en bezwaren

### Artikel 12.

- 12.1 De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.
- 12.2 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in §11.1, 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. Bijgevoegd bij dit beroep moeten alle bewijzen zitten die de belastingplichtige ter staving van het beroep wenst aan te halen. Indien de zakelijk gerechtigde (één persoon) wenst gehoord te worden, dient dit schriftelijk meegedeeld te worden. Beroep indienen betekent niet dat de zakelijk gerechtigde is vrijgesteld van betaling.
- 12.3 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 het beroep gegrond acht of nalaat om binnen de termijn van negentig dagen kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister. Indien het beroep van de betrokken door het college wordt ingewilligd, kan een terugbetaling worden gevorderd.
- 12.4 Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.
- 12.5 De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet 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 kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

- 12.6 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 2.6. 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 1.5, 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.

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 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. Deze beslissing wordt bekrachtigd door het college van burgemeester en schepenen. Het college brengt de verzoeker op de hoogte van zijn beslissing met een beveiligde zending.

- 12.7 Tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een woning of een gebouw uit het leegstandsregister kan de zakelijk gerechtigde binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de weigering tot schrapping over te gaan, beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het college 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 het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het vorige lid, kennis te geven van zijn beslissing, wordt – in geval van een gebouw – als datum van schrapping de eerste dag van aanwending overeenkomstig de functie vermeld in het decreet grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, § 2, eerste lid volgens de indiener van het beroepschrift vermeld, of – in geval van een woning -, de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in het decreet grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, § 3 volgens de indiener van het beroepschrift.



Hoofdstuk 8 – Slotbepalingen

Artikel 13.

Deze beslissing wordt op de gemeentelijke website bekendgemaakt.

Artikel 14.

Afschrift van deze beslissing wordt via het digitaal loket aan de heer provinciegouverneur toegestuurd.

Namens het raad,

Juliaan Van Ginderdeuren  
Algemeen directeur

Gerda Van Geite  
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift,  
Affligem, 04 december 2019

Juliaan Van Ginderdeuren

Algemeen directeur

Gerda Van Geite

Voorzitter