

# Gemeenteraad

zitting van 24 juni 2019

FINANCIËN  
Belastingen en Ontvangsten

Besluit

Goedgekeurd



## Belastingreglement - Woningen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00323)

### Samenstelling

#### Aanwezig:

mevrouw Dorien Meulenijzer, voorzitter van de gemeenteraad;  
de heer Mohamed Ridouani, burgemeester; de heer David Dessers, schepen; de heer Dirk Vansina, schepen; mevrouw Denise Vandevooort, schepen; mevrouw Lies Corneillie, schepen; mevrouw Lalynn Wadera, schepen; de heer Carl Devlies, schepen; de heer Thomas Van Oppens, schepen; mevrouw Els Van Hoof, schepen; mevrouw Bieke Verlinden, schepen; mevrouw Anja Verbeeck, raadslid; mevrouw Ann Li, raadslid; mevrouw Aynur Tasdemir, raadslid; de heer Bert Cornillie, raadslid; de heer Bruno Tobback, raadslid; de heer Christophe Stockman, raadslid; mevrouw Debby Appermans, raadslid; de heer Erik Vanderheiden, raadslid; mevrouw Eva Platteau, raadslid; mevrouw Fatiha Dahmani, raadslid; de heer Fons Laeremans, raadslid; mevrouw Frieda Aerts, raadslid; mevrouw Frouke Wouters, raadslid; de heer Hagen Goyvaerts, raadslid; de heer Johan Geleyns, raadslid; mevrouw Karin Brouwers, raadslid; mevrouw Katrien Houtmeyers, raadslid; mevrouw Lien Degol, raadslid; mevrouw Lies Verlinden, raadslid; mevrouw Liesbeth Vandermeeren, raadslid; mevrouw Line De Witte, raadslid; de heer Lorin Parys, raadslid; mevrouw Lothe Ramakers, raadslid; mevrouw Magda Aelvoet, raadslid; mevrouw Mieke Vandermotte, raadslid; de heer Pieter Vandebroucke, raadslid; de heer Pieterjan Vangerven, raadslid; mevrouw Sara Speelman, raadslid; mevrouw Sarah Mohamed Khalif, raadslid; mevrouw Tine Eerlingen, raadslid; mevrouw Veerle Bovyn, raadslid; de heer Wouter Florizoone, raadslid; de heer Zeger Debyser, raadslid

mevrouw Geertrui Vanloo, adjunct-algemeendirecteur

#### Verontschuldigd:

mevrouw Katelijne Dedeurwaerder, raadslid; de heer Mich De Winter, raadslid; de heer Rik Daems, raadslid; de heer Gust Vriens, algemeen directeur

### Status

#### Goedgekeurd bij handopsteking met:

- 33 stem(men) voor: Magda Aelvoet; Karin Brouwers; Lies Corneillie; Bert Cornillie; Fatiha Dahmani; Line De Witte; Lien Degol; David Dessers; Carl Devlies; Wouter Florizoone; Johan Geleyns; Fons Laeremans; Ann Li; Dorien Meulenijzer; Sarah Mohamed Khalif; Eva Platteau; Lothe Ramakers; Mohamed Ridouani; Sara Speelman; Christophe Stockman; Aynur Tasdemir; Bruno Tobback; Els Van Hoof; Thomas Van Oppens; Pieter Vandebroucke; Erik Vanderheiden; Liesbeth Vandermeeren; Mieke Vandermotte; Denise Vandevooort; Dirk Vansina; Bieke Verlinden; Lalynn Wadera; Frouke Wouters
- 11 onthouding(en): Frieda Aerts; Debby Appermans; Veerle Bovyn; Zeger Debyser; Tine Eerlingen; Hagen Goyvaerts; Katrien Houtmeyers; Lorin Parys; Pieterjan Vangerven; Anja Verbeeck; Lies Verlinden

### Beschrijving

#### Beknopte samenvatting

Actualisatie van het betreffende belastingreglement.

#### Juridische grond

- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen
- het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen
- de artikelen 42, §3, 43, §2, 15°, 186, 187 en 253, §1, 3° van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005

## **Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019**

Belastingreglement - Woningen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00323)

- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en latere wijzigingen
- het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit
- het gemeenteraadsbesluit van 26 februari 2018 aangaande het belastingreglement op woningen, gebouwen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand, en voorgaande versies
- het artikel 40, 285, 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur
- de toelichting van de vrijstellingen
- de financiële toestand van de stad

### **Argumentatie**

De stad Leuven heft een belasting op de woningen en kamers die onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand zijn.

In tijden van hoge grond- en woningprijzen en een schaarste aan betaalbare kwaliteitsvolle woningen is het moeilijk te verantwoorden dat woningen leegstaan of eigenaars ze laten verkrotten. Het is daarom aangewezen om effectief leegstand, verwaarlozing en verkrotting te bestrijden.

Zowel in het Grond- en Pandendecreet als in de Vlaamse Wooncode wordt de gemeente naar voor geschoven als actor die het dichtsbij haar inwoners staat en als coördinator van het woonbeleid op dit vlak.

Sinds 1 januari 2017 is daarom het beleid rond de bestrijding van leegstand en verwaarlozing volledig aan de gemeenten toevertrouwd. Het Gewest bepaalt enkel nog de hoofdlijnen en geeft de gemeenten verder volledige beleidsvrijheid in het registreren en belasten van leegstaande en verwaarloosde panden. Zowel de wijze van opname, de betwistingen als de schrapping van het gemeentelijk register verwaarlozing en het gemeentelijk leegstandsregister zijn verder uitgewerkt in dit reglement.

Voor wat betreft de ongeschikte en onbewoonbare woningen blijft het Gewest een grote rol spelen, vanuit hun rol inzake huisvesting in het algemeen en inzake het vrijwaren van het grondrecht op kwaliteitsvol wonen in het bijzonder. De inventarisatie van ongeschikte en onbewoonbare woningen gebeurt nog door het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Gemeenten worden echter gemachtigd tot het heffen van een gemeentelijke belasting op woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen als de minimaanslag voor deze gemeentelijke heffing 500 euro voor een kamer en 990 euro voor elke andere woning bedraagt. Als aan één van beide minima voldaan is, wordt er sinds aanslagjaar 2017 geen Vlaamse heffing meer geheven.

De fiscale handhaving is een essentieel element in het bestrijden van leegstand, verwaarlozing en verkrotting, aangezien het eigenaars (dwingend) stimuleert om het bestaand patrimonium conform de functie te benutten en in overeenstemming met de geldende minimale kwaliteitsnormen te brengen. Hierbij kan de stad Leuven, gelet op de gemeentelijke autonomie, voorzien in vrijstellingen van de belasting die het best bij haar noden en beleid aansluiten. Deze zijn opgenomen in een aparte toelichting.

Het belastingreglement van 26 februari 2018 wordt aangepast, waarbij het reglement wordt opgesplitst naar een reglement specifiek voor gebouwen enerzijds en voor woningen en kamers anderzijds.

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het belastingreglement op woningen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand goed te keuren.

## **Bijlagen**

**Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019**

Belastingreglement - Woningen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00323)

1. 20190624\_bijlage\_technisch\_verslag.pdf
2. 20190624\_leegstand\_ongeschikt\_woningen\_kamers.pdf
3. 20190624\_toelichting\_vrijstellingen\_woningen\_kamers.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Op last van de raad:

de adjunct-algemeendirecteur

de voorzitter

Geertrui Vanloo

bij delegatie

Carl Devlies

schepen van financiën, ruimtelijk beleid en  
onroerend erfgoed

## **Belastingreglement op woningen en kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand – GR 24-06-2019**

---

### **Artikel 1 - Heffingstermijn – belastbare grondslag - definities**

#### **1.1. Heffingstermijn en belastbare grondslag**

Er wordt voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2024 een gemeentebelasting gevestigd op:

- woningen en kamers opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, bedoeld in artikel 4;
- woningen en kamers opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 5;
- woningen en kamers opgenomen in het gemeentelijk register verwaarlozing, bedoeld in artikel 6.

#### **1.2. Definities**

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

1. **administratie**: de administratieve eenheid binnen de gemeente die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het gemeentelijk leegstandsregister en het gemeentelijk register verwaarlozing.
2. **woning**: een goed als gedefinieerd in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode, alsook elk onroerend goed of deel van een onroerend goed dat voldoet aan de definitie van woning boven een handelsruimte zoals hieronder in punt 15 gedefinieerd wordt.
3. **kamer**: een woning als gedefinieerd in artikel 2, §1, eerste lid, 10° bis van de Vlaamse Wooncode.
4. **inventarisatiedatum**: de datum waarop de woning of kamer voor de eerste maal in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen of in het gemeentelijk leegstandsregister of gemeentelijk register verwaarlozing wordt opgenomen of, zolang de woning of de kamer niet uit de inventaris of het register is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
5. **leegstaande woning of kamer**: een woning of kamer die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. In afwijking wordt een nieuwe woning of kamer als leegstaand beschouwd indien ze niet bewoond wordt binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg.
6. **onafgewerkte woning**: een woning waarvan de werken zijn aangevat maar waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vervallen terwijl de werken niet voltooid zijn.
7. **verwaarloosde woning**: een woning met uiterlijke zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas enz.
8. **onbewoonbaar verklaarde woning of kamer**: een woning of kamer die op grond van veiligheids- of gezondheidsaspecten niet meer mag bewoond worden en die door de bevoegde instantie als dusdanig onbewoonbaar werd verklaard conform artikels 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet of het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van 22 december 1995 en latere wijzigingen.
9. **ongeschikt verklaarde woning of kamer**: een woning of kamer die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en het decreet houdende bepaling tot begeleiding van de begroting 1996 van 22 december 1995 en latere wijzigingen, en die door de bevoegde instantie als dusdanig ongeschikt werd verklaard.
10. **onveilige woning of kamer**: een woning of kamer waarvoor conform artikels 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet door de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid saneringswerken of -maatregelen werden opgelegd of een woonverbod of een bevel tot werken/sloping is uitgesproken.
11. **ramp**: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bijvoorbeeld brand, gasontploffing, blikseminslag, ...
12. **beveiligde zending**: een van de volgende betekeningswijzen:
  - o een aangetekend schrijven;

## Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019

Belastingreglement - Woningen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00323)

- o een afgifte tegen ontvangstbewijs.
13. **renovatieNota:** een nota die bestaat uit:
    1. een overzicht van de niet-vergunningsplichtige werken die worden uitgevoerd;
    2. een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven wanneer de werken zullen worden uitgevoerd;
    3. een origineel factuur van maximaal 1 jaar oud in verband met de uitvoering van de werken voor een bedrag van minimaal 2.500 euro;
    4. wanneer de woning of de kamer opgenomen is op de inventaris als ongeschikt of onbewoonbaar of in het register verwaarlozing als onveilig, onafgewerkt of verwaarloosd dient de factuur te dateren van na de datum van de eerste vaststellingen door een gewestelijke ambtenaar van Wonen Vlaanderen of een onderzoeker van de dienst wonen van de stad Leuven.
  14. **handelshuis:** pand dat bij de Federale Overheidsdienst Financiën – Patrimoniumdocumentatie gekwalificeerd wordt als handelshuis. In geval van kwalificatie als handelshuis, wordt er vermoed dat het pand een gemengde commerciële en woonfunctie heeft.
  15. **woning boven de handelsruimte:** woning of ruimte gelegen boven de handelszaak in een pand gekend als handelshuis. De handelsruimte wordt voor de toepassing van voorliggend reglement gedefinieerd als de voor publiek toegankelijke ruimte vermeerderd met de bovenliggende bouwlaag dienstig als opslag of dienstruimte. De functie van de ruimte boven de handelsruimte in een pand gekend als handelshuis is deze die overeenkomt met een voor het pand of voor gedeelten daarvan afgeleverde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of gedane melding in de zin van artikel 4.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009. 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 (bijvoorbeeld inschrijving in bevolkingsregister).
  16. **Vlaamse inventaris:** de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen zoals vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

### Artikel 2 - Belastingplichtige

**§1** Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning of kamer op het ogenblik van de opname in de Vlaamse inventaris of een gemeentelijk register:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

**§2** Zolang de woning of de kamer niet is geschrapd uit de Vlaamse inventaris of een gemeentelijk register, wordt de houder van het zakelijk recht, bedoeld in §1 op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt als belastingplichtige van de nieuwe belasting beschouwd.

**§3** Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

**§4** Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan voorafgaand aan de overdracht van het zakelijk recht per beveiligde zending in kennis stellen van de opname van de woning of de kamer in de Vlaamse inventaris of een gemeentelijk register.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in § 1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

**§5** Bij overdracht van een woning of kamer opgenomen in de Vlaamse inventaris of een gemeentelijk register, stelt de instrumenterende notaris 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. Indien deze meldingsplicht niet gerespecteerd wordt, wordt aan de notaris een administratieve geldboete van 250 euro opgelegd.

## **Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019**

Belastingreglement - Woningen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00323)

### **Artikel 3 - Registers**

#### **3.1 - Registers**

§1 De administratie maakt op:

- een gemeentelijk leegstandsregister;
- een gemeentelijk register verwaarlozing.

§2 Woningen of kamers kunnen op beide registers opgenomen worden.

Een woning of kamer die voorkomt op de Vlaamse inventaris kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register verwaarlozing.

#### **3.2 - Bevoegdheden**

§1 De administratie is bevoegd om de leegstand of de verwaarlozing van een woning of kamer op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen.

§2 Onverminderd de toepassing van artikel 89bis van het wetboek van strafvordering en overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, hebben de genoemde ambtenaren toegang tot woningen en kamers om alle voor de registratie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten wanneer het vermoeden bestaat dat een woning of kamer verwaarloosd is of leegstaat.

### **Artikel 4 - Register van woningen en kamers die beschouwd worden als leegstaand**

#### **4.1 – Het register**

De administratie maakt een leegstandsregister van leegstaande woningen en kamers op.

Een woning of kamer die reeds is geïnventariseerd op de Vlaamse inventaris wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

#### **4.2 - De inventarisatiedatum**

De opname in het leegstandsregister gebeurt vanaf datum van de administratieve akte van de leegstand.

#### **4.3 - Wijze van opname in het leegstandsregister**

§1 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een woning of kamer op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

§2 Het vermoeden van leegstand van woningen of kamers kan onder meer worden afgeleid uit een of meerdere van onderstaande indicaties:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het niet voldoen aan de aangifteplicht voor de gemeentelijke belasting op de tweede verblijven;
- het aanbieden als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie kan worden uitgesloten;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of improductiviteit;
- andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld zoals opgesomd in het verslag dat bij de akte wordt toegevoegd.

§3 De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§4 De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

#### **4.4 - Betwistingen inzake opname leegstandsregister**

§1 De houder van het zakelijk recht kan de administratieve akte van leegstand binnen 30 dagen, ingaand de dag na deze van het ontvangen van de administratieve akte van leegstand, betwisten en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het vermoeden van leegstand

#### **Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019**

Belastingreglement - Woningen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00323)

weerleggen en het bewijs leveren dat de woning of de kamer effectief gebruikt wordt in overeenstemming met de stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte functie.

**§2** De houder van het zakelijk recht die de registratie wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift wordt ingediend per beveiligde zending, moet gedagtekend zijn en moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van de woning of de kamer waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement.

**§3** De beslissing omtrent een bezwaar kan worden voorafgegaan door een controle door de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het bezwaar wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

**§4** Het college doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het bezwaarschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het bezwaar geacht te zijn ingewilligd.

**§5** Indien het bezwaar wordt ingewilligd, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

**§6** Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie de woning of de kamer in het leegstandsregister op vanaf datum van de administratieve akte van vaststelling van de leegstand.

**§7** Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

#### **4.5 - Schraping uit het leegstandsregister**

**§1** Een woning of kamer wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning of kamer gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. De datum van schraping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

**§2** De zakelijk gerechtigde die wenst dat de woning of de kamer geschrapt wordt uit het leegstandsregister, richt hiertoe per beveiligde zending een schriftelijk verzoek aan de administratie. De beslissing omtrent een verzoek tot schraping kan worden voorafgegaan door een controle door de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schraping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

**§3** De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schraping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

#### **Artikel 5 - Inventarisatie van woningen en kamers die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar**

De inventarisatie van ongeschikte of onbewoonbare woningen of kamers gebeurt door Wonen Vlaanderen, op basis van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

#### **Artikel 6 - Register van woningen en kamers die beschouwd worden als verwaarloosd, onveilig of onafgewerkt**

##### **6.1 – Het register**

**§1** De administratie maakt een register 'verwaarlozing' op met afzonderlijke lijsten van:

- verwaarloosde woningen;
- onafgewerkte woningen;
- onveilige woningen en kamers.

**§2** Een woning kan op meerdere lijsten van het register 'verwaarlozing' tegelijkertijd worden opgenomen.

## **6.2 - Wijze van opname op het register verwaarlozing**

**§1** De opname in de lijsten van verwaarloosde of onafgewerkte woningen gebeurt op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing of onafgewerktheid.

De opname in de lijst van onveilige woningen en kamers gebeurt op datum van het besluit van de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid:

- besluit tot woonverbod;
- bevel tot sloping;
- bevel tot werken.

**§2** De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de verwaarlozing van een woning op te sporen en vast te stellen in een gemotiveerde administratieve akte aan de hand van het verslag 'verwaarlozing'. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een technisch verslag verwaarlozing overeenkomstig het model zoals opgesteld door Wonen Vlaanderen, op basis van punten, waarbij ieder teken van verval een bepaald aantal punten oplevert. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 15 punten.

De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de onafgewerkte woningen op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte tot vaststelling van de onafgewerktheid vast te stellen.

**§3** De houder van het zakelijk recht wordt bij een beveiligde zending in kennis gesteld van deze vaststelling.

## **6.3 - Betwistingen inzake de opname in het register verwaarlozing**

De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling binnen 4 maanden na de kennisgeving betwisten en binnen dezelfde termijn aantonen dat de woning niet onafgewerkt/verwaarloosd is op de wijze vermeld in artikel 4, punt 4.4 §1 en §2 van het reglement.

Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt het tegenbewijs te leveren, neemt de administratie de woning op in het register op datum van de administratieve akte van vaststelling van de verwaarlozing of onafgewerktheid.

Indien de beslissing tot opname in het register 'verwaarlozing' niet tijdig betwist wordt, of het bezwaar van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, worden de verwaarloosde of onafgewerkte woningen opgenomen in het register 'verwaarlozing' op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing of onafgewerktheid.

De opname op de lijst onveilige woningen en kamers kan niet in het kader van dit reglement inhoudelijk betwist worden. Tegen de onveiligverklaring staat een rechtstreeks beroep bij de Raad van State open.

## **6.4 - Schrapping**

**§1** Woningen die voorkomen op de lijst van verwaarloosde woningen en panden worden geschrapt uit het register 'verwaarlozing' na opmaak van een gunstig verslag ter controle.

**§2** Woningen die voorkomen op de lijst van onafgewerkte woningen en panden worden geschrapt uit het register 'verwaarlozing' op datum van de vaststelling door de administratie dat de woningen wind- en waterdicht zijn.

**§3** Woningen of kamers die voorkomen op de lijst onveilige woningen en kamers worden geschrapt uit het register 'verwaarlozing':

- op de datum van het besluit van de burgemeester tot opheffing van het woonverbod, indien er ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een besluit tot woonverbod door de burgemeester werd uitgevaardigd;
- van zodra de sloping voltooid is en het terrein volledig van puin geruimd is, indien er ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een besluit tot sloping door de burgemeester werd uitgevaardigd;
- van zodra het verslag ter controle bevestigt dat de opgelegde werken uitgevoerd zijn, indien er ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid saneringswerken of –maatregelen of een bevel tot werken door de burgemeester werd opgelegd.

**§4** Het controleonderzoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde aan de administratie;

Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

**§5** De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.



## Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019

Belastingreglement - Woningen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00323)

### Artikel 7 – Tarief en berekening

#### 7.1 - Basisbedrag

Voor het aanslagjaar 2019 wordt het basisbedrag van de belasting vastgesteld op:

- 2.500 euro per belastbare woning;
- 500 euro per belastbare kamer.

Vanaf het aanslagjaar 2020 wordt het basisbedrag van de belasting jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de index van de consumptieprijsen via onderstaande formule, waarbij het geïndexeerde bedrag naar een veelvoud van 1 euro wordt afgerond:

$$\text{basisbedrag aanslagjaar } X = \frac{\text{basisbedrag aanslagjaar 2019} * \text{index november jaar } (X - 1)}{\text{index november 2018}}$$

#### 7.2 - Berekening

Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

het basisbedrag vermenigvuldigd met  $X + 1$ , waarbij  $X$  gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of kamer zonder onderbreking opgenomen is op de inventaris, in het leegstandsregister of het register verwaarlozing.  $X$  mag niet meer bedragen dan 4.

#### 7.3 – Meerdere gemeentelijke registers of Vlaamse inventaris

Indien een woning of kamer is opgenomen op verschillende gemeentelijke registers en/of in de Vlaamse inventaris, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een gemeentelijk register en/of de Vlaamse inventaris.

### Artikel 8 - Vrijstellingen

#### 8.1 - Aanvraag

Een vrijstelling wordt slechts toegekend indien ze uitdrukkelijk wordt aangevraagd.

Een vrijstelling van de heffing wordt aangevraagd door middel van een daartoe bestemd aanvraagformulier, dat per beveiligde zending aan de gemeente wordt bezorgd.

De zakelijk gerechtigde dient bij zijn vrijstellingsaanvraag spontaan alle nodige bewijsstukken toe te voegen die aantonen dat hij recht heeft op de gevraagde vrijstelling. Bij opname in een gemeentelijk register en/of de Vlaamse inventaris moet de aanvraag voor vrijstelling van de heffing uiterlijk 2 maanden na kennisgeving van de opname in een gemeentelijk register en/of de Vlaamse inventaris worden ingediend.

Voor de volgende jaren dient de aanvraag telkens te worden ingediend vóór het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum. Indien de vrijstelling niet tijdig wordt aangevraagd kan de administratie beslissen de vrijstelling pas te laten ingaan na de voorbije inventarisatiedatum, zodat ze slechts uitwerking heeft voor de komende inventarisatiedatum.

#### 8.2 – Vrijstellingen

Van de belasting zijn vrijgesteld:

##### §1 - Enige bezit

De houder van het zakelijk recht bedoeld in artikel 2 §1 wordt vrijgesteld van belasting voor de woning of kamer die hij volledig en uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats, voor zover hij geen ander onroerend goed bezit.

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1 die zakelijk gerechtigde is van één woning of kamer, welke hij als laatste bewoner als hoofdverblijfplaats gebruikte, wordt vrijgesteld van belasting wanneer hij verblijft in een erkende ouderenvoorziening, een gemeld zorgwonenproject of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 5 jaar.

## **Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019**

Belastingreglement - Woningen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00323)

### **§2 - Nieuwe houder van het zakelijk recht**

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, die minder dan twee jaar houder is van het zakelijk recht van de woning of kamer wordt vrijgesteld van belasting gedurende een periode van 2 jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- a) vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap;
- b) bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

Indien het zakelijk recht van een woning wordt overgedragen tijdens de periode van vrijstelling, zoals bepaald in het eerste lid van deze paragraaf, dan vervalt de vrijstelling en wordt aan de overdrager een belasting opgelegd gelijk aan de som van de belastingsbedragen die de overdrager verschuldigd zou zijn voor de reeds opgenomen periode van de vrijstelling. In geval van overdracht gedurende een periode van vrijstelling op basis van erfopvolging of testament vervalt de vrijstelling niet.

### **§3 - Onteigeningsplan**

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting indien de woning of kamer binnen de grenzen ligt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

### **§4 - Ramp**

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting indien de woning of kamer getroffen is door een ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. De vrijstelling loopt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de ramp.

### **§5 - Gerechtelijke procedure**

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting indien het effectief gebruik van de woning of kamer onmogelijk is 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 vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid.

### **§6 - Bodemverontreiniging**

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting indien de woning of kamer waarvan de leegstand te wijten is aan het feit dat de bodem van het betrokken perceel verontreinigd is en het beschrijvend bodemonderzoek, overeenkomstig het bodemdecreet, heeft uitgewezen dat een sanering van de bodem zich opdringt. De vrijstelling geldt vanaf de beslissing van OVAM dat een bodemsanering noodzakelijk is tot de datum dat de saneringwerken zijn voltooid, doch met een maximum van 5 jaar.

### **§7 - Renovatie**

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt in een periode van 10 jaar éénmalig vrijgesteld voor een aaneengesloten periode van 3 jaar van zodra de belastingplichtige:

- een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voorlegt;
- een renovatienota voorlegt en een bevoegd ambtenaar de effectieve start van de renovatiewerken heeft vastgesteld.

Wat betreft ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of kamers, onveilige, onafgewerkte of verwaarloosde woningen of kamers kan de vrijstelling voor renovatie maar worden verleend voor zover de renovatie ook effectief gericht is op het volledig wegwerken van de vastgestelde gebreken en voor zover - in geval de vrijstelling wordt gevraagd op basis van een renovatienota - de bijgebrachte factuur betrekking heeft op werken die gericht zijn op het wegwerken van de vastgestelde gebreken.

### **§8 - Sociale woonprojecten**

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting voor de woningen of kamers die vervat zijn in een sociaal woonproject dat opgenomen is in de projectenlijst van de VMSW, conform het procedurebesluit van 14 juli 2017, met een maximum van 5 jaar.

## **Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019**

Belastingreglement - Woningen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00323)

### **§9 - Renovatiehuurcontract met een sociaal verhuurkantoor**

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting voor de woning of kamer waarvoor een renovatiehuurcontract werd afgesloten met een sociaal verhuurkantoor, gedurende een periode van 3 jaar vanaf de datum van het contract.

### **§ 10 – Sociaal beheer**

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting voor de woning of kamer gedurende de periode dat die door de stad in sociaal beheer is genomen, met een maximum van 3 jaar.

### **Artikel 9 - Wijze van invordering**

De belasting en de administratieve geldboete wordt gevestigd en ingevorderd door middel van een kohier.

### **Artikel 10 – Bezwaar tegen de belasting en de administratieve geldboete – algemene bepalingen**

De vestiging, de invordering en de geschillenprocedure gebeuren volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

### **Artikel 11 - Overgangsmaatregelen**

Woningen of kamers die werden geïnventariseerd als leegstaand, onafgewerkt, onveilig of verwaarloosd overeenkomstig de bepalingen van het belastingreglement op woningen, gebouwen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd of leegstaand of onafgewerkt zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 20 december 2004 en volgende, en die op 31 december 2018 nog niet zijn geschrapd, blijven opgenomen met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum.

De verworven vrijstellingen onder de voorgaande reglementering blijven behouden voor dezelfde houder van het zakelijk recht en dezelfde woning of kamer, waarbij de reeds vrijgestelde periode wordt verrekend met de periode waarvoor onder het nieuwe reglement op dezelfde of gelijkaardige grond vrijstelling van verkregen worden. Een verworven vrijstelling kan op basis van dezelfde of gelijkaardige grond niet opnieuw aangevraagd worden door dezelfde houder van het zakelijk recht voor dezelfde woning of kamer op basis van het nieuwe belastingreglement.

### **Artikel 12 - Inwerkingtreding**

Onderhavig reglement treedt op 1 januari 2019 in voege en vervangt het voorgaande belastingreglement van 26 februari 2018 aangaande het belastingreglement op woningen, gebouwen of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand.