



---

Aanwezigen: Paul Francen: Voorzitter;  
Patrick Vandijck, burgemeester: Burgemeester;  
Niels Willems, Betty Geysenbergs, Nancy Maris, Josette Vanlaer: Schepenen;  
André Alles, Griet Vandewijngaerden, Paul Sterkendries, Michel Vander Velpen,  
Martin Coomans, Nadine Veulemans, Tuur Maris, Kristof Mollu, Marina Jonckers,  
Patrick Vlayen, Eddy Marcoen, Imelda Stouthuysen: Raadsleden;  
Camiel Bouvin: schepen & OCMW voorzitter, zonder stemrecht;  
Jan Van Brusselt: Secretaris

---

Verontschuldigd, Stefaan Devos: Raadslid  
afwezig:

## **Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen**

### **De gemeenteraad**

#### *Betrokkenen*

Dossierbeheerder: Peggy Alewaters

Betrokken schepenen: Niels Willems

#### *Feitelijke context*

- De gemeenteraad keurde op 22 december 2009 het besluit op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en de indicaties ter bepaling van leegstand goed. Dit besluit werd gewijzigd in de respectievelijke zittingen van 25 mei 2010, 25 januari 2011 en 24 januari 2013.
- Sinds 2011 heeft de gemeenteraad een heffing op leegstaande woningen en gebouwen ingevoerd.
- Door Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen moeten alle verwijzingen naar het Decreet Grond- en Pandenbeleid worden geschrapt, behalve artikel 2.2.6.

De verplichting om een leegstandsregister bij te houden is geschrapt. Aangezien de gemeenten niet meer verplicht zijn om een leegstandsregister bij te houden, valt ook de verplichting weg om het leegstandsregister jaarlijks te actualiseren en Wonen-Vlaanderen vervolgens een update te bezorgen.

Ook wat betreft leegstandsheffing krijgen de lokale besturen volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing (UGLH) en de minimumheffingen worden geschrapt.

Door deze wijzigingen krijgen de gemeenten volle verantwoordelijkheid in het leegstandsbeleid. De lokale besturen hebben de volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, kunnen ze zelf bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De Vlaamse overheid beperkt zich tot het bepalen van het strategisch kader voor hoofdlijnen voor leegstand.

- Het college heeft in de zitting van 27 februari 2017 besloten om de belasting op leegstaande woningen en gebouwen voor 2017 ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

## **Juridisch kader**

### **Juridische gronden**

- De grondwet, meer bepaald artikel 170 §4.
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en latere wijzigingen.
- Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.
- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 42 §3, de artikelen 186 en 187 en de artikelen 248 tot en met 264.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De gecoördineerde omzendbrief gemeentefiscaliteit BB2011/01.
- Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

### **Argumentatie**

De verhuur- en verkoopprijzen van woningen zijn hoog en voor veel mensen wordt huren of kopen moeilijk betaalbaar. De gemeente streeft er dan ook naar om zoveel mogelijk beschikbare woningen ook effectief op de woningmarkt te krijgen. Door het heffen van een belasting op leegstaande woningen, zullen de eigenaars gestimuleerd worden om deze te renoveren of te verkopen. Op die manier komen deze woningen dan op de woningmarkt terecht.

## **Financiële aspecten**

De financieel beheerder heeft op vrijdag, 03 maart 2017 het visum verleend.

## **BESLUIT**

### **Artikel 1: Belastbare grondslag**

§ 1. Er wordt een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1 van het reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen goedgekeurd in de gemeenteraad van 23 maart 2017.

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

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

### **Artikel 2: Belastingsplichtige**

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§ 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. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de interlokale vereniging Hartje Hageland, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

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

### **Artikel 3: tarief van de belasting**

De basisbelasting bedraagt:

- 990 euro voor een woning of gebouw

Dit bedrag is gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemt overeen met de index van november 2009. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

### **Artikel 4: Vrijstellingen**

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerste drie jaar volgend op de datum van de eigendomsverwerving;

2° de belastingplichtige die volle eigenaar is van meer dan één enkele woning. Deze vrijstelling geldt gedurende één jaar volgend op de datum van de eigendomsverwerving;

3° de belastingplichtige die kan bewijzen dat de woning verkocht is aan de hand van een onderhandse verkoopovereenkomst, ook al is de authentieke akte nog niet verleden.

Deze vrijstelling geldt gedurende het eerste jaar volgend op de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst;

4° de belastingplichtige, indien deze houder van het zakelijk recht de laatste bewoner is van de geïnventariseerde woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte, die tijdelijk of permanent in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische of penitentiaire instelling, of ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerste drie jaar van het verblijf in een erkende ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis;

5° de belastingplichtige, indien deze houder van het zakelijk recht de laatste bewoner is van de geïnventariseerde woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt ook voor de verlengde minderjarige en voor hen die onder bewindvoering staan. Deze vrijstelling geldt gedurende de eerst drie jaar van de periode die wordt aangegeven door de gerechtelijke beslissing.

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning :

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. Deze vrijstelling geldt gedurende vijf jaar vanaf de definitieve goedkeuring van het onteigeningsplan;

2° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument. Deze vrijstelling geldt gedurende de volledige duur van bescherming als monument;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning;

6° gerenoveerd wordt blijkens een meldingsplichtig werk en/of gedetailleerd renovatieschema waarvoor een minimuminvestering van 5000 euro gedaan werd en dat onder de volgende categorieën valt :

**Categorie 1: structurele elementen:** werken aan muren, vloeren, plafonds

**Categorie 2: dak:** volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak van de woning

**Categorie 3: buitenschrijnwerk:** de volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het buitenschrijnwerk

**Categorie 4: technische installaties**

- a. plaatsing van een verwarmingsketel
- b. de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie
- c. de hele of gedeeltelijke vernieuwing van de sanitaire installaties

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de datum van opname in het leegstandregister.

Deze vrijstelling kan tot twee maal verlengd worden voor een periode van één jaar mits de vrijstelling opnieuw wordt aangevraagd en mits bewijs van de vorderingen van de werken wordt voorgelegd; De belastingplichtige dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat:

- een tekening of schets van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken;

- een raming van de kostprijs van de werken door een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer of een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd of een combinatie van beiden;

#### **Artikel 5: Algemene bepalingen betreffende de inkohiering, vestiging, invordering en de bezwaarprocedure van de belasting**

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

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

§3. De belastingplichtige 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 werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.
- Het bezwaar wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:
  - 1° de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige; het bezwaar van de belastingplichtige die zijn woonplaats niet heeft in het Vlaams gewest, bevat keuze van woonplaats in het Vlaams gewest;
  - 2° het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen;
  - 3° indien de belastingplichtige dit wenst, de uitdrukkelijke vraag om gehoord te worden op een hoorzitting.

§4. 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 belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9 bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 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 6**

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet en is bindend vanaf 1 april 2017.

#### **Artikel 7**

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit besluit, en in het bijzonder met de organisatie van het onderzoek de commodo et incommodo en met de voorziene bekendmaking. In geval geen bezwaren worden geuit, wordt dit reglement als definitief beschouwd. Zo wel, moet dit ontwerpreglement terug voorgelegd worden aan de gemeenteraad, ten einde het te amenderen, te bevestigen of in te trekken.

#### **Artikel 8**

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden, met het oog op de toepassing van het algemeen bestuurlijk toezicht, zoals blijkt uit art. 248 ev. van het Gemeentedecreet d.d. 15 juli 2005, zoals gewijzigd.

#### **Artikel 9**

Het belastingreglement ter bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen goedgekeurd in de gemeenteraadszitting van 28 november 2013 wordt opgeheven met ingang van 1 april 2017 door onderhavig reglement.

goedgekeurd

Stemresultaat: aangenomen, met algemeenheid van stemmen.

Namens de gemeenteraad,

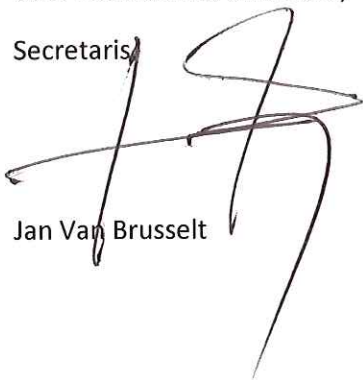
Gedaan in zitting als hierboven,

Kortenaken, 29/03/17

Voor eensluidend uittreksel,

Secretaris,

Jan Van Brusselt



Burgemeester,

Patrick Vandijck

