

# Gemeenteraad

zitting van 24 juni 2019

FINANCIËN  
Belastingen en Ontvangsten

Besluit

Goedgekeurd



## Belastingreglement - Gebouwen die beschouwd worden als onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00324)

### 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 Vandenbroucke, 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 Vandenbroucke; 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
- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van

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

Belastingreglement - Gebouwen die beschouwd worden als onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00324)

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 gebouwen die onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand zijn.

Omwille van de spanning op de Leuvense commerciële markt liggen de huur- en koopprijzen van gebouwen in Leuven hoog. Het is dan ook aangewezen dat het beschikbare patrimonium van een goede kwaliteit is en optimaal in overeenstemming met de functie wordt benut. In het Grond- en Pandendecreet en in de Vlaamse Wooncode wordt hierbij de gemeente naar voren geschoven als actor die het dichtst bij haar handelaars en inwoners staat. Een gemeentelijke belasting op gebouwen die onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand zijn kan een instrument zijn in een effectieve bestrijding van leegstand en verwaarlozing van gebouwen in Leuven, waarbij het doel, naast het fiscale, is dat er zoveel mogelijk gebouwen effectief volgens hun functie gebruikt worden en dat onveilige, onafgewerkte en verwaarloosde gebouwen in orde worden gemaakt. Er wordt voorzien in een differentiatie in het belastingtarief voor een leegstaand gebouw gezien een groter pand een grotere impact of uitstraling heeft op de omgeving, waarbij de vloeroppervlakte van het pand een indicator is voor het meten van de impact. Voor een verwaarloosd gebouw wordt één tarief voorzien gezien de verwaarlozing betrekking heeft op visuele uiterlijke gebreken, onafhankelijk van de vloeroppervlakte van het gebouw.

Een effectieve bestrijding van leegstaande gebouwen is noodzakelijk om een verdere uitbreiding van leegstand te bestrijden en te voorkomen. Hierbij kan een tijdelijke invulling van een gebouw een instrument of hulpmiddel zijn om verdere leegstand te voorkomen of te bestrijden en om de economische marktwaarde van de leegstaande gebouwen op peil te houden. Een succesvolle tijdelijke invulling van een leegstaand gebouw kan daarenboven evolueren naar een duurzame invulling. De modaliteiten hierrond worden opgenomen in een afzonderlijk reglement betreffende de opname in de stedelijke database 'stimuleren ondernemerschap door tijdelijk gebruik van een handelspand'.

De fiscale handhaving is een essentieel element in het bestrijden van leegstand en verwaarlozing, 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 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. Er wordt in een differentiatie van het tarief voorzien, afhankelijk of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister - met een tarief afhankelijk van de vloeroppervlakte -, of in het register van verwaarlozing.

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het belastingreglement op gebouwen die beschouwd worden als onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand goed te keuren.

## **Bijlagen**

1. 20190624\_bijlage\_technisch\_verslag.pdf

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

Belastingreglement - Gebouwen die beschouwd worden als onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00324)

2. 20190624\_toelichting\_vrijstellingen\_gebouwen.pdf
3. 20190624\_leegstand\_gebouwen.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 gebouwen die beschouwd worden als 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:

- gebouwen opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, bedoeld in artikel 4;
- gebouwen opgenomen in het gemeentelijk register verwaarlozing, bedoeld in artikel 5.

#### **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. **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, omfattende zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 3, en niet beantwoordt aan de definitie van kamer zoals bedoeld onder punt 4, en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Indien in een gedeelte van het bebouwd onroerend goed een woning gelegen is zoals bedoeld in punt 3, wordt voor de toepassing van dit reglement onder gebouw enkel begrepen het gedeelte van het bebouwd onroerend goed exclusief de woning.
3. **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 gedefinieerd in het belastingreglement op woningen en kamers die beschouwd worden onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig , onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand.
4. **kamer**: een woning als gedefinieerd in artikel 2, §1, eerste lid, 10° bis van de Vlaamse Wooncode.
5. **inventarisatiedatum**: de datum waarop het gebouw voor de eerste maal in het gemeentelijk leegstandsregister of gemeentelijk register verwaarlozing wordt opgenomen of, zolang het gebouw 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.
6. **leegstaand gebouw**: een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de 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 voor stedenbouwkundige handelingen, melding in de zin van artikel 4.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en 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 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.

De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

7. **onafgewerkt gebouw:** een gebouw waarvan de werken zijn aangevat maar waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vervallen terwijl de werken niet voltooid zijn.
8. **verwaarloosd gebouw:** een gebouw met uiterlijke zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas enz.
9. **onveilig gebouw:** een gebouw 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.
10. **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, ...
11. **beveiligde zending:** een van de volgende betekeningswijzen:
  - o een aangetekend schrijven;
  - o een afgifte tegen ontvangstbewijs.
12. **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 het gebouw opgenomen is 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 stad Leuven.
13. **handelsfunctie:** onder handelsfunctie wordt een activiteit verstaan die betrekking heeft op: het kopen en verkopen van goederen in een voor publiek toegankelijke ruimte, het voeren van horeca-activiteiten in voor publiek toegankelijke ruimte en het leveren van zakelijke diensten (zoals financiële diensten en verzekeringen, ...), ambachtelijke diensten (zoals kappers, schoonheidsinstituten, fotografen, kleermakers, ...) en particuliere diensten (zoals reisbureaus, makelaars, uitzendbureaus, dienstencheques, ...) in voor publiek toegankelijke ruimte. Onder handelsfunctie kan ook kantoorruimte worden verstaan onder voorwaarde dat het kantooradres in de kruispuntbank van ondernemingen is opgenomen hetzij als adres van de maatschappelijke zetel, hetzij als vestigingsadres.
14. **actieve uitbating:** een uitbating in een gebouw is actief wanneer ze vrij toegankelijk is voor publiek om er tegen betaling goederen te kopen of zich diensten te laten leveren (zoals gedefinieerd onder 'handelsfunctie') of te consumeren. Uitbatingen zijn actief wanneer zij minstens 4 dagen van de week open zijn gedurende minstens 6 uren per dag. Worden niet als actief beschouwd, uitbatingen die het gebouw alleen gebruiken als uitstalraam of waarbij het gebouw alleen gebruikt wordt voor opslag van goederen zonder dat dit gepaard gaat met een handelsactiviteit in hetzelfde gebouw.
15. **stedelijke database – stimuleren ondernemerschap door tijdelijk gebruik van een handelspand:** register van vastgoedeigenaars die hun gebouw aanbieden voor tijdelijk gebruik.
16. **vloeroppervlakte:** dit is het oppervlak, gemeten op alle vloerniveaus, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Worden niet meegerekend: de delen van de ruimte die lager zijn dan 1,5 m en een trapgat, liftschacht of vide indien deze groter is dan 4 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 2 - Belastingplichtige**

**§1** Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw 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.

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

Belastingreglement - Gebouwen die beschouwd worden als onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00324)

**§2** Zolang het gebouw niet is geschrapt 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 het gebouw 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 gebouw opgenomen in 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.

## **Artikel 3 - Registers**

### **3.1 - Registers**

**§1** De administratie maakt op:

- een gemeentelijk leegstandsregister;
- een gemeentelijk register verwaarlozing.

**§2** Gebouwen kunnen op beide registers opgenomen worden.

### **3.2 - Bevoegdheden**

**§1** De administratie is bevoegd om de leegstand of de verwaarlozing van een gebouw 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 de gebouwen om alle voor de registratie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten wanneer het vermoeden bestaat dat een gebouw verwaarloosd is of leegstaat.

## **Artikel 4 - Register van gebouwen die beschouwd worden als leegstaand**

### **4.1 – Het register**

De administratie maakt een leegstandsregister van leegstaande gebouwen op.

### **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 gebouw op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

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

- het ontbreken van een actief vestigingsnummer of ondernemingsnummer op het betreffende adres in de kruispuntbank voor ondernemingen;
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening van het voorafgaande boekjaar van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te registreren pand;
- een gebrek aan actieve uitbating;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren;
- het ontbreken van een naam of logo van een nog actieve zaak met een vestigingsnummer op het betrokken adres;

- de feitelijke vaststelling dat het gebouw niet toegankelijk is voor publiek omwille van een gesloten deur, geblokkeerde toegang of neergelaten rolluiken;
- de feitelijke vaststelling van afwezigheid van uitrustings- en verkoopmateriaal en goederen in het gebouw.

**§3** De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaand 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 weerleggen en het bewijs leveren dat het gebouw 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 het gebouw 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 het gebouw 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 - Schrapping uit het leegstandsregister**

**§1** Een gebouw dat voorkomt in het leegstandsregister wordt geschrapt eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig haar functie zoals gedefinieerd in artikel 1.2.6° aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

**§2** De zakelijk gerechtigde die wenst dat het gebouw geschrapt wordt uit het leegstandsregister, richt hiertoe per beveiligde zending een schriftelijk verzoek aan de administratie.

De beslissing omtrent een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle door de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping 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 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.

## **Artikel 5 - Register van gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd, onveilig of onafgewerkt**

### **5.1 – Het register**

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

- verwaarloosde gebouwen;
- onafgewerkte gebouwen;
- onveilige gebouwen.

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

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

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

De opname in de lijst van onveilige gebouwen 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 gebouw 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 gebouwen 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.

### **5.3 - 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 het gebouw 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 het gebouw 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 gebouwen 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 gebouwen kan niet in het kader van dit reglement inhoudelijk betwist worden. Tegen de onveiligverklaring staat een rechtstreeks beroep bij de Raad van State open.

### **5.4 - Schrapping**

§1 Gebouwen die voorkomen op de lijst van verwaarloosde gebouwen worden geschrapt uit het register 'verwaarlozing' na opmaak van een gunstig verslag ter controle.

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

§3 Gebouwen die voorkomen op de lijst onveilige gebouwen 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



## Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019

Belastingreglement - Gebouwen die beschouwd worden als onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00324)

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.

## Artikel 6 – Tarief en berekening

### 6.1 - Basisbedrag

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

- gebouwen opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister:
  - 4.000 euro voor gebouwen met een vloeroppervlakte kleiner dan of gelijk aan 200 m<sup>2</sup>;
  - 6.000 euro voor gebouwen met een vloeroppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 400 m<sup>2</sup>;
  - 8.000 euro voor gebouwen met een vloeroppervlakte groter dan 400 m<sup>2</sup>.
- gebouwen opgenomen in het gemeentelijk register verwaarlozing
  - 4.000 euro.

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

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

### 6.2 - 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 het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in het leegstandsregister of het register verwaarlozing. X mag niet meer bedragen dan 4.

### 6.3 – Meerdere gemeentelijke registers

Indien een gebouw is opgenomen op verschillende gemeentelijke registers, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een gemeentelijk register.

## Artikel 7 - Vrijstellingen

### 7.1 - 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 moet de aanvraag voor vrijstelling van de heffing uiterlijk 2 maanden na kennisgeving van de opname in een gemeentelijk register worden ingediend.

Een vrijstelling wordt telkens voor een periode van één jaar toegekend. Indien er volgens het reglement voor meerdere jaren een vrijstelling kan toegekend worden, moet de vrijstelling elk jaar opnieuw aangevraagd worden via het aanvraagformulier. De aanvraag dient telkens te worden ingediend vóór het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum. Indien de vrijstelling niet tijdig wordt

## Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019

Belastingreglement - Gebouwen die beschouwd worden als onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00324)

aangevraagd kan de administratie beslissen de vrijstelling pas te laten ingaan na de voorbije inventarisatiedatum, zodat ze slechts uitwerking heeft voor de komende inventarisatiedatum.

## 7.2 – Vrijstellingen

Van de belasting zijn vrijgesteld:

### §1 - Nieuwe houder van het zakelijk recht

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting gedurende een periode van één 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;
- c) vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.

Indien het zakelijk recht van een gebouw 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.

### §2 - Onteigeningsplan

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting indien het gebouw 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.

### §3 - Ramp

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

De vrijstelling kan nadien telkens met een periode van één jaar worden verlengd wanneer de houder van het zakelijk recht kan aantonen geen einde te kunnen stellen aan de belastbare toestand ingevolge een vreemde oorzaak die aan de eigenaar niet kan worden toegerekend.

### §4 - Gerechtelijke procedure

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting indien het effectief gebruik van het gebouw 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 één jaar na het einde van de onmogelijkheid.

### §5 - Bodemverontreiniging

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt vrijgesteld van belasting indien 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 saneringswerken zijn voltooid, doch met een maximum van 5 jaar.

### §6- Renovatie

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 §1, wordt in een periode van 10 jaar éénmalig vrijgesteld voor een periode van 1 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.

De periode van de vrijstelling kan aansluitend met maximaal 1 jaar verlengd worden indien de houder van het zakelijk recht een verantwoordingsnota voorlegt waarin een gedetailleerd schema van de reeds voltooide werken en de voortgang van de werken wordt opgenomen.

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

Belastingreglement - Gebouwen die beschouwd worden als onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand - Goedkeuring (2019\_GR\_00324)

Wat betreft de onveilige, onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen kan de vrijstelling voor renovatie maar worden verleend of verlengd voor zover de renovatie ook effectief gericht is op het volledig wegwerken van de vastgestelde gebreken en dat - 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.

### **§7 – Stedelijke database ‘stimuleren ondernemerschap door tijdelijk gebruik van een handelspand’**

Er wordt een éénmalige vrijstelling van heffing verleend voor gebouwen, gedurende een periode van maximaal 2 jaar vanaf het moment van inschrijving op de stedelijke database ‘stimuleren ondernemerschap door tijdelijk gebruik van een handelspand’ van de dienst economie en handel.

De vrijstelling eindigt twee jaar na de intekening op de database. Het eerste jaar na de vrijstelling betaalt de houder van het zakelijk recht van het gebouw het basisbedrag zoals bepaald in artikel 6.1. De volgende jaren valt de houder van het zakelijk recht onder de berekening conform artikel 6.2.

### **Artikel 8 - Wijze van invordering**

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

### **Artikel 9 – 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 10 - Overgangsmaatregelen**

Gebouwen 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 geschrapt, 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 hetzelfde gebouw, 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 hetzelfde gebouw op basis van het nieuwe belastingreglement.

### **Artikel 13 - 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.