

BELASTINGREGLEMENT OP DE LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN WONINGEN

Gestemd in de gemeenteraadszitting van 16 december 2019

Het reglement is van kracht 1 januari 2020

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. Deze personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
3. Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
4. Woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31", van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).
5. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;
6. leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of de volgende functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen:
 - Een woning boven een winkel, zonder aparte toegang die de functie heeft van stockeerruimte voor die winkel;
 - praktijken van vrije beroepen,....
7. 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 de milieuvergunning, met latere wijzigingen.

Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, 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.

Een gedeelte is enkel afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

8. Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
9. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;
10. Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;
11. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
12. Verjaring: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
13. zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik of gebruiksrecht;
 - erfpacht;
 - recht van opstal.
14. Een plotse ramp: elke gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht waardoor de schade dermate ernstig is dat het gebruik van de woning of het gebouw overeenkomstig de functie onmogelijk is, zoals brand, ontploffing, blikseminslag,...
15. OGM: overschrijving met gestructureerde mededeling. Het is een combinatie van drie groepen van drie, vier en vijf cijfers gescheiden door een schuine streep, zoals: +++123/4567/80910+++
16. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:
 - een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;

- een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd. Na een periode van maximaal 2 jaar moet de woning opnieuw bewoond worden.
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- een plan of tekening én fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- Indien van toepassing: een akkoord van de mede-eigenaars.

HOOFDSTUK2. REGISTRATIE VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Het gemeentelijk leegstandsregister

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

1. een lijst "leegstaande gebouwen";
2. een lijst "leegstaande woningen".

Een woning die geïntariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning die opgenomen is in het leegstandsregister kan echter wel op later tijdstip worden opgenomen in de gewestelijke inventarissen voor ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen.

Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

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

1. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
2. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
3. de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
4. het nummer en de datum van de administratieve akte,
5. de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.
6. de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
7. de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de leegstaande woning of gebouw zich situeert

Artikel 3. Vaststelling en registratie van leegstand

§1. 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 technisch/beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden.

§2. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning.

- onafgewerkte nieuwbouw waarop geen geldige stedenbouwkundige/omgevingsvergunning (meer) rust
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkinspecteur.
- buitenschrijnwerk
 - ernstig vervuild
 - verweerd
 - beschadigd waardoor het niet (meer) kan gesloten worden
- overwegend neergelaten rolluiken.
- de raamopeningen zijn dichtgemaakt of gesupprimeerd
- de woning is niet bemeubeld
- het gebouw of woning is niet meer waterdicht door zware infiltraties doorheen het dak/gevel
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden
 - een geblokkeerde toegang
 - verzegeling
- een uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus.
- een verwaarloosde tuin:
 - Overwoekerd door begroeiing
 - zwerfvuil aanwezig is
 - opgebroken verhardingen.
- de woning of gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie;
- het ontbreken van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw;
- het vermoeden van een fictieve inschrijving als domiciliëringsadres;

§4. De administratie neemt een woning of een gebouw waarvan is vastgesteld dat het leegstaand is, op in het gemeentelijk leegstandsregister voor woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 5 §1 of wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het leegstandsregister.

Deze kennisgeving bevat:

1. de genummerde administratieve akte;
2. het technisch, beschrijvend verslag;

1. Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister, inclusief verwijzing naar dit reglement.
2. informatie met betrekking tot de bezwaarprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.
3. Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5. Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§1. Tegen het voornemen om een woning of gebouw op te nemen in het gemeentelijk leegstandsregister kan een zakelijk gerechtigde bij de bezwaarinstantie bezwaar aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit:

- Ondertekend en gemotiveerd zijn;
- Met een beveiligde zending worden ingediend;
- Minimaal de volgende gegevens bevatten;
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
 - c) de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte gebeurt. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;
- worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de voorgenomen opnamebeslissing.

Als datum van het bezwaarschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend bezwaarschrift ingediend worden, waarbij het eerdere bezwaarschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk inkomend bezwaarschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen beslissing tot registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 6.

§5. Het bezwaarschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1,
- of als het bezwaarschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde;
- of als het bezwaarschrift niet is ondertekend.

§6. Als het bezwaarschrift onontvankelijk is, deelt de bezwaarinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw bezwaar is mogelijk zolang de bezwaarstermijn van §1 niet verstreken is.

§7. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van leegstaande woningen en gebouwen belaste personeelsleden. Het bezwaar wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§8. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

§9. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het bezwaar van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

§10. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in artikel 1 van dit reglement. 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, 6", 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.

De schrapping wordt in geen enkel geval automatisch toegekend door de administratie.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
- minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;

- b) 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;
- c) 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.

- §3. De beëindiging van de staat van leegstand kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Bv. foto's.
- §4. Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat
- §5. De administratie stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.
- §6. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van leegstaande woningen en gebouwen belaste personeelsleden.
- §7. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek.
- §8. Als de kennisgeving vermeld in §7 niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.
- §9. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 7. Bezwaar tegen weigering tot schrapping

- §1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde bezwaar aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit bezwaar:

1. ondertekend en gemotiveerd zijn;
2. met een beveiligde zending worden ingediend;
3. minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;

- b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
 - c) de weigeringsbeslissing;
4. worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.
- §2. De beëindiging van de staat van leegstand kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;
- §3. Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.
- §4. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het bezwaar een ontvangstbevestiging.
- §5. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaren. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.
- §6. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van 90 dagen die ingaat de dag na de betekening van bezwaarschrift.
- Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het bezwaar geacht te zijn ingewilligd.
- §7. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.
- §8. Als de zakelijk gerechtigde meent dat de bezwaarbeslissing niet behoorlijk is genomen of onvoldoende is gemotiveerd, kan hij of zij klacht indienen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen.

HOOFDSTUK 3. BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 8. Heffingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister. De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende zes opeenvolgende maanden opgenomen is het leegstandsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt, zijnde op elke nieuwe verjaring van de inventarisatie.

Artikel 9. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde voor het leegstaande gebouw of de leegstaande woning 6 maanden na de inventarisatie en op de verjaring van de opnamedatum.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht vruchtgebruik of gebruiksrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht, van vruchtgebruik of gebruiksrecht 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 via beveiligde zending de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente 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 overgedragen gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van art. 9 § 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10. Tarief van de belasting

§1. De basisbelasting bedraagt voor een woning of een gebouw 10 euro per vierkante meter bebouwde oppervlakte van het grondvlak van het belaste goed, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen.

De belasting voor een kamer bedraagt 10 euro per vierkante meter.

De belastbare oppervlakte wordt steeds in volle vierkante meters uitgedrukt. Iedere begonnen vierkante meter wordt als volledige vierkante meter aangerekend. De minimumbelasting bedraagt:

- 1.000 euro voor een woning;
- 1.000 euro voor een gebouw;
- 500 euro voor een kamer.

De aldus berekende basisbelasting is verschuldigd na 6 maanden registratie in het gemeentelijk register van leegstaande woningen, gebouwen en kamers.

Indien de woning, het gebouw of het terrein een eerste termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting 1,5 maal de basisbelasting

Indien de woning, het gebouw of het terrein een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting 3 maal de basisbelasting

indien de woning of het gebouw een derde of langere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting 6 maal de basisbelasting.

Artikel 11. Vrijstellingen

§1. In enkele gevallen kan de houder van een zakelijk recht van het gebouw of de woning vrijgesteld worden van betaling van de heffing.

§2. Een vrijstelling van de heffing moet aangevraagd worden door middel van een aanvraagformulier. De heffing wordt in geen enkel geval automatisch toegekend door de administratie. De houder

van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

De aanvraag van een vrijstelling dient schriftelijk te gebeuren via aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs en dit voor de eerste heffingsperiode.

§3. Tijdens de periode van vrijstelling blijft de woning of gebouw wel geïnventariseerd.

Soms zijn vrijstellingen beperkt in de tijd, of worden ze voorwaardelijk toegekend. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en dient de heffing als nog betaald te worden.

§4. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

- de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
- de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning
- de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling
- de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing

§5. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
- gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als:
 - het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn en een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden kan voorgelegd worden;
 - het niet gaat om vergunningsplichtige handelingen en er een renovatienota wordt voorgelegd.
 - Met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar en slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend.
Enkel sloop gevolgd door vervangingsbouw kan leiden tot een vrijstelling.

Artikel 12. Inkohiering

De belasting zal geschieden bij wijze van een kohier overeenkomstig de bepalingen en voorschriften van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure

van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd door de decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

Artikel 13. Betalingstermijn

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

§2. Bij niet betaling wordt de belasting ingevorderd overeenkomstig de bepalingen van het Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008, en later gewijzigd.

Artikel 14. Bezwaar tegen de inkohiering

§1. De belastingschuldige kan een schriftelijk bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Op straffe van nietigheid moet dit bezwaar:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
- met een beveiligde zending worden ingediend;
- minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a. de identiteit en het adres van de indiener;
 - b. de vermelding van het adres van het gebouw, de woning of het terrein waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
 - c. de vermelding van het OGM-nummer
- worden betekend binnen een termijn van 3 maanden die ingaat vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of van de kennisgeving van de aanslag.

Als datum van het bezwaarschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Het bezwaarschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet

§2. De bevoegde overheid of een personeelslid dat door de bevoegde overheid speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel beheerder. De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

§3. De bevoegde overheid doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing.

De bevoegde overheid kan bij zijn beslissing de betwiste belasting, belastingverhoging of administratieve geldboete niet vermeederen.

De beslissing van de bevoegde overheid wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en wordt tevens ter kennis gebracht van de financieel beheerder. Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij een bezwaar kan worden ingesteld, evenals de terzake geldende termijn en vormen.

§4. De beslissing van de bevoegde overheid is onherroepelijk wanneer het bezwaar niet tijdig bij de bevoegde instantie is ingesteld.

Tegen de beslissing genomen door de bevoegde overheid of bij gebrek aan een beslissing binnen de termijnen kan een bezwaar worden ingesteld bij de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen.

Artikel 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing. De vormen, de termijnen en de rechtspleging voor de bevoegde rechtbanken en hoven worden geregeld zoals inzake rijksinkomstenbelastingen en gelden voor alle betrokken partijen.

Artikel 15. Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis 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 16. Opheffing vorig reglement

Het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen, goedgekeurd in zitting van 13 december 2013 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2017.

Artikel 17. Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.