

---

25      2020\_GR\_00168      Gemeentelijke leegstandsheffing - Goedkeuring

### Samenstelling

---

#### Aanwezig

de heer Rob Blockx, voorzitter; de heer Kristof Hendrickx, burgemeester; de heer Luc Bouwen, schepen; mevrouw An Hermans, schepen; de heer Kenny Viskens, schepen; mevrouw Joke Segers, schepen; mevrouw Marina Gys, schepen; de heer Benny Maes, raadslid; de heer Joannes Wijnen, raadslid; de heer Gunther Hendrickx, raadslid; de heer Davy Cools, raadslid; de heer Gunter Spapen, raadslid; de heer Rik Nys, raadslid; de heer Jef Van Steenberghe, raadslid; de heer Boud Westhof, raadslid; de heer Alek Dom, raadslid; mevrouw Leny Noboa, raadslid; de heer Michiel Wils, raadslid; de heer Rudy Panis, raadslid; de heer Tom Claessen, raadslid; mevrouw Mariska Vogels, raadslid; mevrouw Karolien Verbeek, raadslid; mevrouw Bianca Verachtert, raadslid; de heer Kris Wouters, algemeen directeur

#### Zijn eveneens aanwezig

mevrouw Kristine Nijs, stafmedewerker; de heer Koen Lefelon, deskundige IT

### Motivatie

---

#### Aanleiding en context

De relevante Vlaamse woonregelgeving wordt vanaf 1 januari 2021 gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen'. Voor de regelgeving inzake leegstand gaat het enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging. Het bestaande reglement van 18 november 2019 inzake de leegstandsheffing wordt aangepast aan de gecoördineerde tekst.

#### Juridische grond

- Grondwet, artikel 41, 162 en 170, §4
- Decreet lokaal bestuur
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen

#### Argumentatie

De gemeentelijke fiscale autonomie is verankerd in de Grondwet. De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van alle rendabele belastingen.

Het is wenselijk dat de woningen en gebouwen in de gemeente optimaal benut worden. De gemeente wenst langdurige leegstand van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden.

Daarvoor beschikt de gemeente sedert het gemeenteraadsbesluit van 20 december 2010 over een gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen. Dit reglement werd herzien door de gemeenteraad op 18 november 2013, op 11 september 2017 en op 18 november 2019. Dit reglement wordt opnieuw ter herziening voorgelegd aan de gemeenteraad in zitting van heden.

Daarnaast beschikt de gemeente sedert de gemeenteraadsbesluiten van 20 december 2010, 16 december 2013, 11 september 2017 en 18 november 2019 over een gemeentelijke leegstandsheffing. Deze leegstandsheffing heeft zijn gewenst beleidseffect en het is wenselijk deze leegstandsheffing te behouden.

Om langdurige leegstand te voorkomen en te bestrijden verhoogt de leegstandsheffing telkens per opeenvolgende termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, maar omwille van het redelijkheidsbeginsel blijft deze verhoging beperkt tot maximum 3,5 maal het basisbedrag en dit na een aanhoudende leegstand van meer dan zes jaar.

De vrijstellingen in dit reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

## **Financiële en beleidsinformatie**

---

### **Financiële en beleidsinformatie**

SD02. Leven in een groene, duurzame en veilige gemeente

BD000002. Wonen moet voor iedereen betaalbaar en kwaliteitsvol zijn. De gemeente vervult hierin een regierol.

AP000007. Woonkwaliteit verbeteren

- AC000018. Strijd tegen leegstand en verwaarlozing (activeringsbeleid)

In het meerjarenplan is een jaarlijks exploitatiebudget voorzien van € 4 686 met als omschrijving 'Deelname project Kempisch woonplatform' onder AC000021 en volgnummer MJP000867 met als budgetcode 6494000/B2/0629. Dit budget omvat de intergemeentelijke dienstverleningen van Kempens Woonplatform, leegstand en verwaarlozing en conformiteitsonderzoeken, minus aftrek van de Vlaamse subsidies.

In het meerjarenplan is een jaarlijkse ontvangst voorzien van € 22 500 met als omschrijving 'Leegstaande woningen en gebouwen' onder AC000018 en volgnummer MJP000525 met als budgetcode 7374000/B0/0020.

## **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

#### **Belastbaar feit**

§1. Voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de leegstandsheffing, gevestigd op de gebouwen en woningen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de leegstandsheffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag van de opnamedatum.

§3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

§4. Voor de toepassing van dit reglement worden de volgende begrippen gebruikt:

1. eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden
2. beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
  - a) een aangetekend schrijven
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
3. gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1<sup>o</sup>, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
4. 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
5. leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft 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 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 of melding, milieuvergunning of -melding, of uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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<sup>o</sup>, 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 eerst afsplitsbaar indien het na slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.  
In afwijking hiervan wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het eerste lid.
6. leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het eerste lid.
7. leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9. Vlaamse Codex Wonen
8. woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

9. houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning

## **Artikel 2**

### **Belastingplichtige**

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

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het gebouw of de woning is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 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 belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

## **Artikel 3**

### **Tarief**

§1. De belasting bedraagt:

- 1 200 euro voor een leegstaand gebouw
- 1 200 euro voor een leegstaande woning
- 300 euro voor een leegstaande kamer

§2. Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1 800 euro voor een leegstaand gebouw
- 1 800 euro voor een leegstaande woning
- 450 euro voor een leegstaande kamer

§3. Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 2 400 euro voor een leegstaand gebouw
- 2 400 euro voor een leegstaande woning

- 600 euro voor een leegstaande kamer

§4. Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 3 000 euro voor een leegstaand gebouw
- 3 000 euro voor een leegstaande woning
- 750 euro voor een leegstaande kamer

§5. Indien het gebouw of de woning een vijfde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 3 600 euro voor een leegstaand gebouw
- 3 600 euro voor een leegstaande woning
- 900 euro voor een leegstaande kamer

§6. Indien het gebouw of de woning een zesde of volgende opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 4 200 euro voor een leegstaand gebouw
- 4 200 euro voor een leegstaande woning
- 1 050 euro voor een leegstaande kamer

§7. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

#### **Artikel 4**

##### **Vrijstellingen**

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die sinds minder dan 1 jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.  
Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.  
Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.
2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling kan enkel toegekend worden indien de belastingplichtige laatste bewoner is van de woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte. Het bewijs hiervan wordt afgeleverd door het voorleggen van de betreffende gerechtelijke uitspraak. Deze vrijstelling kan max. 3 opeenvolgende jaren toegekend worden en moet jaarlijks aangevraagd worden.
3. de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, ziekenhuis of hersteloord. Deze vrijstelling kan enkel toegekend worden indien de belastingplichtige laatste bewoner is van de woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte. Het bewijs hiervan wordt afgeleverd door de betreffende voorziening of door de bevolkingsdienst van de gemeente. Deze vrijstelling kan max. 3 opeenvolgende jaren toegekend worden en moet jaarlijks aangevraagd worden.

§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
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik
5. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden. Er wordt in een periode van 10 jaar aan de houder van het zakelijk recht éénmaal een vrijstelling gegeven van maximaal 3 jaar voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt. Deze vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Deze vrijstelling wordt verleend in jaarlijkse schijven en moet jaarlijks aangevraagd worden.
  - o De eerste schijf gaat in op datum van ontvangst van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
  - o De tweede schijf wordt toegekend indien op basis van een gedetailleerde stand van zaken van de werken, aangetoond aan de hand van foto's, blijkt dat de werken effectief gestart zijn. De toekenning van de tweede schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek blijkt dat de werken nog niet gestart zijn, dan wordt de toekenning van de tweede schijf geweigerd.
  - o De derde schijf wordt toegekend indien op basis van een gedetailleerde stand van zaken van de werken, aangetoond aan de hand van foto's, blijkt dat de werken effectief uitgevoerd worden. De toekenning van de derde schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek blijkt dat de werken niet uitgevoerd worden, dan wordt de toekenning van de derde schijf geweigerd.
  - o Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede of derde schijf automatisch geweigerd.
6. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30., §2 Vlaamse Codex Wonen
7. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig boek 5, deel 7 Vlaamse Codex Wonen
8. vervat is in een project dat aangemeld is bij de VMSW via het Projectportaal conform artikel 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten

## **Artikel 5**

### **Wijze van inning**

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

## **Artikel 6**

### **Bezwaarprocedure**

De belastingschuldige kan schriftelijk bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen, Vrijheid 29, 2370 Arendonk of via e-mail aan [belastingen@arendonk.be](mailto:belastingen@arendonk.be). Het bezwaar moet ondertekend en gemotiveerd zijn.

Het bezwaar moet op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Bij betwisting is het de belastingschuldige die moet bewijzen dat het bezwaar tijdig werd ingediend.

Binnen vijftien dagen na de indiening van het bezwaarschrift stuurt de gemeente een schriftelijke ontvangstmelding.

## **Artikel 7**

### **Slotbepaling**

De gemeenteraadsbeslissing van 18 november 2019 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake de leegstandsheffing wordt met ingang van 1 januari 2021 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2021 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur  
Kris Wouters

Voorzitter  
Rob Blockx

Valideer dit document op <https://verify.intellistampcenter.be/verify> met code: 3ggshz-nmnbyn-jfa2s2-6s