
2021_GR_00125

Vaststellen van het belastingreglement ter bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen.

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Johan Serkeyn, voorzitter; de heer Hans Bonte, burgemeester; de heer Jo De Ro, 1ste schepen; mevrouw Barbara de Bakker, 2de schepen; mevrouw Katrien Vaes, 4de schepen; de heer Didier Cortois, 5de schepen; mevrouw Tine Paredis, 6de schepen; mevrouw Fatima Lamarti, 7de schepen; de heer Faruk Akkus; de heer Jan Anciaux; de heer Sander Barrez; mevrouw Chantal Basoka Mubenga; de heer Guy Ceuppens; de heer Johan Claus; de heer Thomas De Mey; de heer Ken Degreef; de heer Houari El Hannouti; de heer Remy Esquilleche Esquinas; de heer Aimen Horch; mevrouw Veronique Janssens; mevrouw Samira Mayda; de heer Jacques Mevis; de heer Ntonga Mbami Monsempo; mevrouw Nora Mouallali; de heer Alain Poot; de heer John Roobaert; mevrouw Viviane Schaessens; mevrouw Claudia De Laet; de heer Dries Verhaeghe; mevrouw Christel Herbosch; mevrouw Fatima El-boubsi; mevrouw Johanna-baptista Pelgrims; mevrouw Vera Boudry, algemeen directeur

Afwezig:

de heer Moad El Boudaati, 3de schepen; mevrouw Zinab El Jaouhari; de heer Jurgen Van Duyse

Beschrijving

Aanleiding, context en argumentatie

Bij besluit van 17 december 2019 keurde de gemeenteraad het belastingreglement op bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen goed voor een termijn eindigend op 31 december 2025.

Een aanpassing van dit reglement dringt zich nu op. Het kernwinkelgebied kampt met een hardnekkige leegstand van gebouwen. Dit ondanks de inspanningen van de stad om dit te verhelpen. Zo werd de winkelstraat en Grote Markt heringericht, een leegstandsbeheerder erkend, een startersloket ingericht, werden premies voor renovatie van panden uitgekeerd, een Vilvoordse cadeaubon geïntroduceerd, Centrummanagement opgestart en kernversterkingsprojecten uitgevoerd. Het huidige systeem van leegstandsbelasting blijkt in het kernwinkelgebied echter ontoereikend om alle eigenaars te overtuigen tot snelle activering van hun gebouwen. Een snellere en hogere belasting voor gebouwen in het kernwinkelgebied lijkt dan ook aangewezen. Specifiek voor gebouwen in het kernwinkelgebied wordt daarom een fors hogere belasting voorgesteld, die ook onmiddellijk te betalen is bij inventarisatie. Deze hogere en snellere belasting voor gebouwen in het kernwinkelgebied is gerechtvaardigd, door enerzijds de impact ervan op de stad als geheel en anderzijds door de bovenvermelde specifieke inspanningen die de stad levert in deze zone. Deze aangepaste belasting geldt dan enkel voor gebouwen, en niet voor woningen.

Tegelijk word ook de vrijstellingsgrond voor eigenaars die intekenen op het aanbod van een erkende leegstandsbeheerder geschrapt. Het gegeven dat een gebouw al twaalf opeenvolgende maanden moet leegstaan voordat tot inventarisatie kan worden overgegaan, dat een gebouw ook geschrapt wordt uit de inventaris indien er zes opeenvolgende maanden activiteit is en gezien vanuit de stad een aanbod van tijdelijk leegstandsbeheer georganiseerd wordt, maakt dat deze vrijstelling van belasting in de feiten overbodig moet zijn. Ook stelt zich de vraag naar wettelijkheid van een dergelijke specifieke vrijstelling.

Verder blijkt de vrijstelling bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning haar doel soms voorbij te schieten. De vrijstelling wordt pas toegekend op het moment van het verkrijgen van een vergunning, waar het traject naar deze vergunning vaak een jaar in beslag kan nemen. Daarom wordt voorgesteld de vrijstelling voor renovatiewerken, met indiening van een renovatienota, te verruimen zodat deze ook de werken waarvoor een omgevingsvergunning nodig zijn omvat. Op die manier kan een eigenaar zelf aangeven wat de timing is van de geplande ingrepen in zijn pand, inclusief het vergunningetraject.

Een laatste aanpassing aan de vrijstellingen betreft het toevoegen van de vrijstelling wegens overmacht. Het gaat dan om het voortduren van leegstand van een woning of gebouw buiten de wil om van de eigenaar. Om te kunnen spreken van overmacht moeten drie elementen gelijktijdig vervuld zijn. Het moet gaan om een gebeurtenis die onvoorzienbaar is, die onvermijdbaar is en die onafhankelijk is van de wil van de belastingplichtige. Deze gebeurtenis moet het wegwerken van de leegstand ook onmogelijk maken. Het is duidelijk dat bijvoorbeeld het eenvoudig niet vinden van een huurder of koper voor een gebouw onvoldoende is om van overmacht te spreken, een eigenaar kan desnoods overgaan tot tijdelijke invulling via een leegstandsbeheerder, een lagere prijs vragen of het gebouw een andere functie geven. Hetzelfde geldt voor een fysieke ongeschiktheid van een eigenaar die zelf tot renovatie wou overgaan, en door deze ongeschiktheid de werf enige tijd onaangeroerd wil laten: deze eigenaar kan bijvoorbeeld beroep doen op externe firma's.

Tenslotte volgen er nog enkele kleinere aanpassingen: de categorie 'kamer of studentenkamer' als aparte belastingcategorie wordt geschrapt, gezien deze categorie in realiteit nooit vastgesteld wordt. De aanmelding als tweede verblijf wordt geschrapt als tegenindicatie van leegstand, gezien de stad Vilvoorde momenteel geen register van tweede verblijven bijhoudt. Het vermoeden van leegstand bij gebruik van een woning als domiciliewoning wordt geschrapt: deze formulering werd aanvankelijk overgenomen vanuit standaardreglementen maar het begrip 'domiciliewoning' creëert onduidelijkheid en deze indicatie van leegstand werd tot op heden niet ingeroepen.

Juridische grond

- Grondwet, artikel 170, § 4.
- Decreet lokaal bestuur, artikel 40, § 3.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
- Artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna genoemd "Decreet Grond- en Pandenbeleid", zoals gewijzigd door art. 46 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, in werking getreden op 23 december 2016.
- Gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019 betreffende de bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 29 stem(men) voor: Faruk Akkus; Sander Barrez; Chantal Basoka Mubenga; Hans Bonte; Guy Ceuppens; Johan Claus; Didier Cortois; Claudia De Laet; Thomas De Mey; Jo De Ro; Ken Degreef; Houari El Hannouti; Fatima El-boubsi; Remy Esquiliche Esquinas; Christel Herbosch; Aimen Horch; Veronique Janssens; Fatima Lamarti; Samira Mayda; Jacques Mevis; Ntonga Mbami Monsempo; Nora Mouallali; Tine Paredis; Johanna-baptista Pelgrims; Alain Poot; Viviane Schaessens; Johan Serkeyn; Katrien Vaes; Barbara de Bakker

- 3 stem(men) tegen: Jan Anciaux; John Roobaert; Dries Verhaeghe

Besluit

Artikel 1

Het belastingreglement ter bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen wordt vastgesteld.

Artikel 2

Het reglement maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 3

Het besluit van 17 december 2019 houdende de vaststelling van het belastingreglement ter bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen wordt opgeheven.

Artikel 4

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2022.

Bijlagen

1. 20210322 belasting ter bestrijding van leegstand gebouwen en woningen.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur
Vera Boudry

Voorzitter
Johan Serkeyn



Belasting ter bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1

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, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de stedelijke administratieve eenheid die door het college van burgemeester en schepenen belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister;

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° kernwinkelgebied: dit gebied omvat de Grote Markt, Marktstraat, Bergstraat, Preckherstraat, Pootstraat, Peperstraat, Varkensmarkt, Guldenschaapstraat, Nowélei, Leuvensestraat met even nummer tot en met nummer 130 en oneven tot en met nummer 109.

6° 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. Dit betekent bijvoorbeeld dat een gelijkvloerse handelsruimte, waarbij de rest van dat gebouw ingevuld is als woning, als 'gebouw' gedefinieerd wordt, ook wat betreft het toepasselijke belastingtarief.

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

7° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

8° leegstandsregister: het stedelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

9° renovatienota: een gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens het volgende is opgenomen:

- Een overzicht van de voorgenomen werken;
- Een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning of gebouw bewoonbaar en/of bruikbaar wordt gemaakt.
- Een omschrijving van de onmogelijkheid tot wegwerken van de leegstand als gevolg van de geplande werken.

10° vloeroppervlakte: de oppervlakte, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren van de verschillende verdiepingen, van een gebouw.

11° 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).

12° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

13° 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;

Hoofdstuk 2. leegstandsregistratie

Artikel 2. 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 geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§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.

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste 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. 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 beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

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

- 1° de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- 2° het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als « te huur » of « te koop »;
- 3° het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- 4° een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- 5° de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- 6° het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- 7° permanent afgesloten raamopeningen of winkelvitruines (onder meer dichtgeplakt, dichtgeschilderd, dichtgetimmerd, dichtgemetseld,...);
- 8° belangrijke glasbreuk, of ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk;
- 9° niet afsluitbaar buitenschrijnwerk;
- 10° zware waterinfiltraties via dak of gevels;
- 11° ernstige inpandige vernieling of gedeeltelijke sloop;
- 12° uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- 13° langdurig neergelaten rolluiken;
- 14° storende omgevingsaanleg (afwezigheid of ondeugdelijk onderhoud van tuin of omgeving);
- 15° melding van langdurige leegstand door politie, stadswacht, omwonenden, postbode;
- 16° het gebruik is niet in overeenstemming met de kadastrale omschrijving van de stedenbouwkundig vergunde bestemming;
- 17° ernstige vervorming van of scheurvorming in muren, daken, plafonds en vloeren;
- 18° afname van de stabiliteit van muren, daken, plafonds en vloeren;
- 19° onredelijk laag aantal openingsmomenten van handelsruimten (minder dan twee volledige openingsdagen per week of minder dan acht openingsuren per week).
- 20° het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag en fotoverslag.
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt ingediend door middel van het standaarddocument dat door de administratie ter beschikking gesteld wordt. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

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

Als het beroepschrift 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.

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

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

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

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

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep 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.

Artikel 6. Schraping 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 art 1, 7°.

De datum van schraping 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 schraping 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. Een (handels)huurovereenkomst kan echter nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw.

§2. Voor de schraping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Het verzoek tot schraping wordt ingediend door middel van het standaarddocument dat door de administratie ter beschikking gesteld wordt. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schraping betrekking heeft;
- 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.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Hoofdstuk 3. De belasting

Artikel 7. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2022 tot 2025 een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. In afwijking hierop geldt voor gebouwen in het kernwinkelgebied dat zij belastingplichtig zijn vanaf opname in het gemeentelijk leegstandsregister.

§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 leegstandsregister. In afwijking hierop geldt voor gebouwen in het kernwinkelgebied dat zij belastingplichtig zijn vanaf opname in het gemeentelijk 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.

Artikel 8. Belastingplichtige

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

§ 2. Ingeval er meerdere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de stedelijke 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.

Artikel 9. Tarief van de belasting

Het basistarief voor een eengezinswoning, of voor een gebouw gelegen buiten kernwinkelgebied, bedraagt 1 375 euro. Dit basisbedrag wordt vermenigvuldigd met x, waarbij x het aantal opeenvolgende termijnen is van twaalf maanden dat de eengezinswoning of het gebouw ononderbroken opgenomen is in het leegstandsregister. X kan nooit meer bedragen dan 4.

Het basistarief voor elke overige woning bedraagt 825 euro. Dit basisbedrag wordt vermenigvuldigd met x, waarbij x het aantal opeenvolgende termijnen is van twaalf maanden dat de eengezinswoning of het gebouw ononderbroken opgenomen is in het leegstandsregister. X kan nooit meer bedragen dan 4.

Het basistarief voor een gebouw gelegen in kernwinkelgebied met een oppervlakte kleiner dan 150m² bedraagt 2 750 euro. Dit basisbedrag wordt vermenigvuldigd met x+1, waarbij x het aantal opeenvolgende termijnen is van twaalf maanden dat het gebouw ononderbroken opgenomen is in het leegstandsregister. X kan nooit meer bedragen dan 4.

Het basistarief voor een gebouw gelegen in kernwinkelgebied met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 150m² én kleiner dan 300m² bedraagt 5 500 euro. Dit basisbedrag wordt vermenigvuldigd met x+1, waarbij x het aantal opeenvolgende termijnen is van twaalf maanden dat het gebouw ononderbroken opgenomen is in het leegstandsregister. X kan nooit meer bedragen dan 4.

Het basistarief voor een gebouw gelegen in kernwinkelgebied met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 300m² bedraagt 8 250 euro. Dit basisbedrag wordt vermenigvuldigd met $x+1$, waarbij x het aantal opeenvolgende termijnen is van twaalf maanden dat het gebouw ononderbroken opgenomen is in het leegstandsregister. X kan nooit meer bedragen dan 4.

Artikel 10. Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De aanvraag tot vrijstelling wordt ingediend door middel van het standaarddocument dat door de administratie ter beschikking gesteld wordt. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

§ 3. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt tot één jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid;

2° de belastingplichtige die een zakelijk recht verwerft op een leegstaand gebouw of een leegstaande woning, en dit voor de periode van vierentwintig maanden volgend op de verwerving van dat zakelijk recht. Deze vrijstelling kan maar éénmalig aan dezelfde zakelijk gerechtigde worden toegekend.

Deze vrijstelling geldt niet bij overdrachten aan:

1° de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

2° de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

3° VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

3° de belastingplichtige die overmacht aantoonst, waarbij het voortduren van leegstand van een woning of gebouw buiten de wil om van de eigenaar plaatsheeft. Om te kunnen spreken van overmacht moeten drie elementen gelijktijdig vervuld zijn. Het moet gaan om een gebeurtenis die onvoorzienbaar is, die onvermijdbaar is en die onafhankelijk is van de wil van de belastingplichtige.

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

1° gerenoveerd wordt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts éénmaal per 60 maanden voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw kan aangevraagd worden. Enkel renovaties die gedurende uitvoering ervan bewoning of gebruik onmogelijk maken worden in aanmerking genomen. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd:

1. indien een renovatienota wordt voorgelegd. De vrijstelling geldt voor een termijn zoals voorgesteld in de renovatienota en met een maximum van twee jaar.

2. indien het gaat om een sociale woning die, conform art. 2 §1, 22° van de Vlaamse Wooncode, vervat zit in een projectdossier dat besproken werd op het lokaal woonoverleg.

2° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° onderwerp is van een overeenkomst tussen, of voorwerp is van een sociaal beheersrecht door, de eigenaar en de stad, het OCMW of een sociale woonorganisatie met als doel de woning te renoveren (conform respectievelijk artikel 18, §2 of artikel 90 van de Vlaamse Wooncode).

Artikel 11. Inkohiering

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

Bijlage I: indicatief overzicht belastingtarieven

Indicatief overzicht		Inventarisatie- datum	+ 12 maanden	+ 24 maanden	+ 36 maanden	+ 48 maanden
Eengezinswoning, of gebouw buiten kernwinkelgebied		0	1 375	2 750	4 125	5 500
Elke overige woning		0	825	1 650	2 475	3 300
Gebouw binnen kernwinkelgebied	< 150m ²	2 750	5 500	8 250	11 000	13 750
	≥ 150m ²	5 500	11 000	16 500	22 000	27 500
	≥ 300m ²	8 250	16 500	24 750	33 000	41 250