

Belastingreglement

GR 20191216

Belasting op woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister

Hoofdstuk I: Heffingstermijn, belastbare grondslag en definities

Artikel 1: Heffingstermijn en belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities of indicaties gehanteerd:

- Administratie:** de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister;
- Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid;
- Leegstandsregister:** het register van leegstaande woningen en gebouwen van de stad Diest;
- Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten;
- Bedrijfsruimte:** de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats;
- Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande alsook elk onroerend goed of deel van een onroerend goed dat voldoet aan de definitie van woning boven een handelsruimte;
- Kamer:** woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- Leegstaand gebouw:** een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf 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- of 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 goed voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.
- Leegstaande woning:** een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;
- Leegstaande kamer:** een kamer die gedurende een termijn van twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

12. **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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;
13. **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen. Als datum geldt de datum van opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand. De opnamedatum is ook het referentiepunt om de verjaardag te bepalen;
14. **Verjaardag:** 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;
15. **Zakelijk gerechtigde:** de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
 - a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik.
16. **Onverdeeldheid:** een onroerend goed is in onverdeeldheid indien er een samenloop is van verschillende houders van een zakelijk recht van dezelfde aard op hetzelfde onroerend goed, zonder dat de aandelen materieel verdeeld zijn. In voorkomend geval hebben meerdere personen dezelfde rechten op een welbepaald onroerend goed. Er is dan ook geen onverdeeldheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.

Hoofdstuk II: Inventarisatie

Artikel 3: Leegstandsregister

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

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

Elke lijst bevat volgende gegevens:

1. het adres van de leegstaande woning, leegstaande kamer of het leegstaande gebouw;
2. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning, leegstaande kamer of het leegstaande gebouw;
3. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
6. een fotodossier;
7. eventueel de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing met vermelding van de begin- en einddatum.

Artikel 4: Procedure inventarisatie

De administratie spoort de leegstand op.

Een leegstaand gebouw, een leegstaande kamer 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 datum van vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

De beoordeling van leegstand gebeurt op basis van één of meerdere indicaties zoals hieronder vermeld:

1. administratieve vaststellingen:
 - a. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;

- b. het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand;
 - c. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
 - d. voor de nieuwe, nog onbewoonde woning is de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer dan zeven jaar oud;
 - e. het ontbreken van een vestigings-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen.
2. de onmogelijkheid om de woning te bewonen of het gebouw te gebruiken:
- a. de toegang is geblokkeerd;
 - b. de toegang is verzegeld;
 - c. dichtgemaakte raam- en deuropeningen;
 - d. geen winddichtheid van het gebouw;
 - e. geen waterdichtheid van het gebouw;
 - f. de woning/het gebouw bevat ernstige vernielingen;
 - g. structurele verbouwingswerkzaamheden.
3. uitwendige indicaties van leegstand:
- a. het aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
 - b. geblindeerde of dichtgeschilderde ramen;
 - c. neergelaten rolluiken;
 - d. ernstige uitwendige bevuiling;
 - e. afwezige of uitpuilende brievenbus;
 - f. niet of slecht onderhouden tuin;
 - g. getuigenverklaringen.
4. inwendige indicaties van leegstand:
- a. het niet of niet volledig bemeubeld zijn van de woning;
 - b. de vloeroppervlakte van het gebouw is voor meer dan 50% niet in gebruik.

5. andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

Ondanks een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning, kan leegstand worden vastgesteld aan de hand van de indicaties hierboven beschreven.

Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt zowel het gebruik als hoofdverblijfplaats als het gebruik als tweede verblijfplaats.

Artikel 5: Kennisgeving van registratie

Alle zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- 1. de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- 2. informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- 3. informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- 4. informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Artikel 6: Betwistingen inzake opname in het leegstandsregister

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

1. identiteit en adres van de indiener;
2. de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning ten onrechte is gebeurd.

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

Als het beroepschrift wordt ingediend 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. De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

De dienst ruimtelijke ordening registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroepschrift en betekent, per beveiligde zending, zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift.

Het beroepschrift is onontvankelijk als:

1. het te laat wordt ingediend;
2. het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
3. het beroepschrift niet werd ondertekend.

Als het beroepschrift onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.

Als het beroepschrift ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Indien het beroep niet wordt ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, wordt de opname van het pand in het leegstandsregister definitief. De datum van opname is de datum van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

Artikel 7: Schrapping uit het leegstandsregister

De zakelijk gerechtigde kan een gemotiveerd verzoek tot schrapping richten tot de administratie.

Dit verzoek bevat:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. 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;
3. de bewijsstukken 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.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie 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. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, als de zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden wordt gebruikt in overeenstemming met haar functie. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Ook bij sloop wordt de woning of het gebouw uit het leegstandsregister geschrapt en dit vanaf de dag dat het puin geruimd is.

Na onderzoek neemt de administratie een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na ontvangst van het verzoek.

De beslissing wordt per beveiligde zending meegedeeld aan de zakelijk gerechtigde.

Hoofdstuk III: Belastingen

Artikel 8:

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.

Zolang de leegstaande woning of het leegstaand gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

Woningen en gebouwen die op 1 januari 2020 opgenomen waren in het gemeentelijk leegstandsregister behouden hun anciënniteit en zullen aan een verhoogd tarief belast worden.

Artikel 9: Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

Behoort één van de zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting naar rato van hun deel in de onverdeeldheid. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het pand in het leegstandsregister.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de stad per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte.

De kopie bevat minstens volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel en de aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd.

Artikel 10: Tarief en berekening

De belasting bedraagt:

1. 1.290,00 euro voor een leegstaand gebouw;
2. 1.290,00 euro voor een leegstaande woning (eengezinswoning, appartement, handelshuis, ...)
3. 500,00 euro voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet

Vanaf het tweede aanslagjaar, in hoofde van dezelfde zakelijk gerechtigde, wordt de belasting vermenigvuldigd met 1,5 per gevestigde aanslag, met een maximum van vier vermenigvuldigingen.

Artikel 11: Vrijstellingen

Een vrijstelling van heffing kan enkel aangevraagd worden door middel van het daartoe bestemde aanvraagformulier.

De aanvraag tot vrijstelling van heffing wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, via beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen. Deze aanvraag moet gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal worden berekend op basis van de inventarisatiedatum.

Artikel 12:

1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld (persoonsgebonden vrijstellingen):

- a. de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor een periode van zesendertig maanden volgend op de datum van opname. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning waar de belastingplichtige haar hoofdverblijfplaats (domicilie) had;
- b. de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling geldt voor een periode van zesendertig maanden volgend op de datum van opname. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning waar de belastingplichtige haar hoofdverblijfplaats (domicilie) had;
- c. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
- d. de belastingplichtige die, te rekenen vanaf de datum van de notariële akte, minder dan twaalf maanden zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt tot vierentwintig maanden na het verkrijgen van het zakelijk recht op dit gebouw of deze woning. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf wanneer de belastingplichtige eigenaar geworden is of door het voorleggen van de notariële akte.
- e. de belastingplichtige die zijn handels- en zelfstandige activiteit uitoefent in een leegstaande woning. De belastingplichtige moet jaarlijks, voor het verstrijken van de verjaardag van de inventarisatiedatum, de nodige bewijsstukken overmaken.

2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning (objectgebonden vrijstellingen):

- a. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- b. geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

- c. opgenomen is in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, neergelegd voor advies en aanplakking bij het stadsbestuur;
- d. beschermd is als monument en daarvoor een onderzoekspremie of restauratiepremie is goedgekeurd. Deze vrijstelling geldt tot zesendertig maanden na de goedkeuring van de aanvraag;
- e. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van zesendertig maanden volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- f. 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. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;
- g. gerenoveerd wordt volgens een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van zesendertig maanden volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. Een verlenging van één jaar is eenmaal mogelijk, mits het indienen van een renovatiedossier;
- h. gerenoveerd wordt zonder dat er een omgevingsvergunning vereist is.

In dit geval moet er een renovatiedossier voorgelegd worden dat minstens de volgende elementen bevat:

- a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
 - c. een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
 - d. een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken;
 - e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden. De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om één jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode.
- Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens één jaar. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:
- a. één of meer facturen van maximum één jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
 - b. in geval punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema;
- i. wordt gebruikt als noodwoning van het OCMW of de stad of als LOI-woning (lokaal opvanginitiatief voor asielzoekers);
 - j. opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid of in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en er hiervoor een gemeentelijke belasting betaald wordt door de zakelijk gerechtigde conform het gemeentelijk belastingreglement;

Uitsluitend de voornoemde vrijstellingen in dit artikel kunnen worden toegepast.

Artikel 13: Wijze van invordering

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

Artikel 14:

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

Artikel 15: **Bezwaar tegen de belasting**

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 16:

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4 ,6 tot en met 9 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.