

Belastingreglement

GR
20161219-000

**Belasting op woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister
(wijziging raadsbesluit van 16 juni 2014)**

Hoofdstuk I: Heffingstermijn, belastbare grondslag en definities

Artikel 1: Heffingstermijn en belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 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:

1. **Administratie:** de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister;
2. **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid;
3. **Leegstandsregister:** het register van leegstaande woningen en gebouwen van de stad Diest;
4. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
5. **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten;
6. **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;
7. **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;
8. **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;
9. **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.
10. **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;
11. **Leegstaande kamer:** een kamer die gedurende een termijn van twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;
12. **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.

13. **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: Inventaris

De administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen die worden opgenomen in het leegstandsregister:

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

Elke inventaris bevat minimum volgende gegevens:

1. het adres van het leegstaande pand;
2. de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;
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.

De inventarisatiedatum is de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste keer in een van de inventarissen wordt opgenomen. Als datum geldt de datum van opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand. De inventarisatiedatum is ook het referentiepunt om de verjaardag te bepalen.

Artikel 4: Procedure inventarisatie

De administratie spoort de leegstand op. Zij maakt foto's van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw en maakt een verslag op van de objectieve indicaties van leegstand.

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

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 verbouwwerkzaamheden.

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:

De administratie maakt de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand op. Hierdoor wordt het pand opgenomen in het leegstandsregister.

Elke administratieve akte bevat volgende gegevens:

1. het adres en de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;
2. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
3. het nummer en de datum van de administratieve akte;
4. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname (= beschrijvend of technisch verslag);
5. een fotodossier.

Alle zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van deze vaststelling.

Artikel 6: **Betwistingen inzake opname in het leegstandsregister**

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en per beveiligde zending overgemaakt en dient minstens volgende gegevens te bevatten:

1. identiteit en adres van de indiener;
2. verwijzing naar de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning niet leegstaat.

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 de inventaris 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 beroep 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 beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.

Als het beroep 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.

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.

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.

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 orde van twee maanden 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 2017 opgenomen waren in het gemeentelijk leegstandsregister behouden hun anciënniteit en zullen aan een verhoogd tarief belast worden.

Artikel 9: Belastingplichtige

Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting zakelijk gerechtigde is van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw.

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 euro voor een leegstaand gebouw;
2. Voor een leegstaande woning:
 - a. 1.290 euro voor een eengezinswoning;
 - b. 100,00 euro voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet;
 - c. 400,00 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

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 zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Deze vrijstelling geldt voor een periode van zesendertig maanden volgend op de datum van de notariële akte van overdracht;
 - b. 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;

- c. 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;
- d. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
- e. de belastingplichtige die, te rekenen vanaf de datum van de notariële akte, minder dan vierentwintig maanden zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. 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;
 - bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament
- f. 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 inventarisdatum, 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 stedenbouwkundige vergunning 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. Deze vrijstelling geldt voor zesendertig maanden vanaf de beslissing tot bescherming;
- e. beschermd is als monument en daarvoor een restauratiepremie is goedgekeurd. Deze vrijstelling geldt tot zesendertig maanden na de goedkeuring van de aanvraag;
- f. 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;
- g. 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 of omwille van een andere administratieve procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van zesendertig maanden volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
- h. gerenoveerd wordt volgens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van zesendertig maanden volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning. Een verlenging van één jaar is eenmaal mogelijk, mits het indienen van een renovatiedossier;
- i. gerenoveerd wordt zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning 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;
- j. wordt gebruikt als noodwoning van het OCMW of de stad of als LOI-woning (lokaal opvanginitiatief voor asielzoekers);
- k. opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid of de gewestelijke inventaris van verwaarlozing en er hiervoor een gemeentelijke belasting betaald wordt door de zakelijk gerechtigde conform het gemeentelijk belastingreglement;
- l. is opgenomen in het register van het Pop-Up traject Diest Bloeit en tijdelijk wordt gebruikt in functie van het stimuleren van het ondernemerschap.

Er wordt een vrijstelling van heffing verleend gedurende de periode van het Pop-Up traject Diest Bloeit en dit vanaf het ogenblik van inschrijving in dat register.

Via de opname in het register van het Pop-Up traject Diest Bloeit stelt de houder van het zakelijk recht zijn leegstaand gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen, zoals pop-up stores, tentoonstellingen en startende ondernemers.

Indien de houder van het zakelijk recht, binnen de vrijstellingsperiode, de invulling weigert zonder gegronde redenen, dan vervalt de vrijstelling en wordt aan de houder van het zakelijk recht een leegstandsbelasting opgelegd. Deze belasting wordt berekend op basis van de inventarisatiedatum en het aantal termijnen leegstand.

Als het gebouw bij afloop van het Pop-Up traject Diest Bloeit nog opgenomen is in het leegstandsregister, dan zal de belasting worden berekend op basis van de inventarisatiedatum en het aantal termijnen leegstand.

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 kalenderdag 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.