

# UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

PROVINCIE  
VLAAMS-BRABANT

ZITTING van 26 november 2013

GEMEENTE  
1745 OPWIJK

**Aanwezig : MM.** Mevr. Joske Vermeir, raadslid – voorzitter;  
Albert Beerens, burgemeester  
Jan Couck, Pierre Van de Velde, Johan Deleu,  
Mevr. Vera De Koster, Mevr. Inez De Coninck, schepenen;  
Patrick De Smedt, OCMW-voorzitter/lid van het College;

Mevr. Lutgard Van der Borgh, Paul Verhaevert,  
Mevr. Anja Haverals, Louis Van Lembergen, William Engels,  
Mevr. Marijke De Vis, Mevr. Ineke Robijns, Mevr. Arianne De  
Bondt, Mevr. Els Van Buggenhout, Willy Segers, Mevr. Inge De  
Nil, Jeroen Eenens, Mevr. Magda Vandeputte, Luc De Ridder,  
Mevr. Marieke De Medts en Wouter Van Driessche, raadsleden

en Mevr. Katleen Biesemans, gemeentesecretaris

**Punt 3 :** Goedkeuring van het gemeentelijk belastingsreglement inzake  
leegstand en leegstandheffing voor de dienstjaren 2014 tot en  
met 2019.

**De Raad,**

Gelet op het gemeentedecreet;

Overwegende dat de financiële toestand van de gemeente de invoering vergt van alle rendabele belastingen;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 26 november 2013, houdende algemene bepalingen voor de gemeentelijke belastingen;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna Kamerdecreet genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;

Gelet op artikel 3.2.17 van het Decreet grond- en pandenbeleid, dat uitdrukkelijk stelt dat de gemeenteraden gemachtigd zijn tot het heffen van een leegstandsheffing met het oog op het voorkomen en bestrijden van leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied;

Gelet op het feit dat de laatste wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dd.9 juli 2010 (BS 19/07/2010) en 23 december 2011 (BS 27/01/2012) ertoe leiden dat het gemeentelijk reglement inzake leegstand en leegstandsheffing dient aangepast te worden;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 22 november 2012 houdende goedkeuring van het gemeentelijk reglement leegstand en leegstandsheffing;

Gelet op de bespreking in het College van Burgemeester en Schepenen dd. 23 oktober 2012;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

Gelet op de artikelen 248 tot en met 264 van het gemeentedecreet: Titel VIII – Bestuurlijk toezicht en externe audit – Hoofdstuk I : Bestuurlijk toezicht – Afdeling I Algemene Bepalingen / Afdeling II Algemeen Bestuurlijk Toezicht;

Gelet op het feit dat de bovenvermelde artikelen volgens artikel 313 § 2-4° van het gemeentedecreet van toepassing zijn per 1 januari 2006;

Gelet op de omzendbrief ref. BA 2006/1 dd. 13 januari 2006 vanwege de Vlaamse Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering Marino Keulen betreffende Gemeentedecreet en Provinciedecreet – inwerkingtreding van de bepalingen inzake het bestuurlijk toezicht;

Na beraadslaging,

Met 23 ja-stemmen (algemeen stemmen).

## **BESLUIT :**

### **Enig artikel:**

Het gemeentelijk reglement leegstand en leegstandsheffing wordt als volgt definitief vastgelegd:

#### **1. Definities**

##### Art. 1:

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het Decreet grond- en pandenbeleid zijn van toepassing, evenals de andere definities uit artikel 1.2 van voornoemd decreet.

##### Art. 2:

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid.

Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid.

## **2. Gemeentelijk leegstandsregister**

### Art. 3:

De gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid.

### Art. 4:

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden.

De leegstand van een gebouw of woning wordt beoordeeld aan de hand van volgende objectieve indicaties:

1. de onmogelijkheid om het gebouw of de woning 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. de winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,...)
4. de waterdichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd (zware infiltraties via het dak, tekortkomingen in dak- of gevelconstructies,...)
5. zichtbare tekenen van niet-gebruik of niet-bewoning (afgesloten raamopeningen, verwaarlozing van de buitenruimte rond het gebouw of de woning, verregaande verwaarlozing, ernstige vernielingen, slopingen,...)
6. het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of de woning kan worden uitgesloten
7. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister sinds meer dan één jaar of het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf
8. ....

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, wordt een tweede controle uitgevoerd.

### Art. 5:

De zakelijk gerechtigde wordt in kennis gesteld van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister op de wijze bepaald in artikel 2.2.7 van het Decreet grond- en pandenbeleid.

## **3. Beroep tegen opname in het leegstandsregister**

### Art. 6:

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

§ 2. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het

leegstandsregister.

#### **4. Schrapping**

Art. 7:

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 2, eerste lid van het Decreet grond- en pandenbeleid, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 3 van het Decreet grond- en pandenbeleid.

§3. De zakelijk gerechtigde wordt in kennis gesteld van de beslissing tot schrapping uit het leegstandsregister.

#### **5. Beroep tegen weigering tot schrapping uit het leegstandsregister**

Art. 8:

§ 1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 7 §3, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot weigering van schrapping uit het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

§ 2. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, wordt de woning of het gebouw uit het leegstandsregister geschrapt.

#### **6. Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen**

Art. 9:

Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentelijke leegstandsheffing gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

Art. 10:

De heffing op 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 gemeentelijk leegstandsregister.

Art. 11:

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de heffing van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstreken is.

Art. 12:

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

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de heffing verschuldigd door diegene die op het ogenblik van-het verschuldigd worden van

de heffing houder is van dat recht.

§2. Ingeval er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale heffing.

§3. De instrumenterende ambtenaar stelt de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van het recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke 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.

#### Art. 13:

De gemeentelijke leegstandsheffing bedraagt:

- 1300 euro voor een leegstaand gebouw
- voor een leegstaande woning:
  - a) 1300 euro voor een eengezinswoning;
  - b) 100 euro voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
  - c) 400 euro voor elke andere woning dan deze, vermeld onder a) en b).

Het bedrag van de heffing wordt vermenigvuldigd met het aantal volle jaren dat de woning of het gebouw in het leegstandregister staat, rekening houdend met een maximum van vijf jaar.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of een woning in het leegstandregister is opgenomen, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

## **7. Vrijstellingen**

#### Art. 14:

Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de heffingsplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning of gebouw, bij uitsluiting van enige andere woning of gebouw;
2. de heffingsplichtige die zakelijk gerechtigde die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
3. de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
4. de heffingsplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning.

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 stedenbouwkundige vergunning 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 drie 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;
5. gerenoveerd of gesloopt wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning en/of een gedetailleerd renovatieschema gekoppeld aan een duidelijke planning. De vrijstelling geldt voor een termijn van twee jaar en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend;

6. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;
7. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Indien de heffingsplichtige onder de toepassing valt van een door het gewest toegekende vrijstelling of schorsing van vóór de inwerkingtreding van dit reglement, dan wordt deze automatisch omgezet tot een vrijstelling voor dezelfde periode als de toegekende vrijstelling of schorsing.

## **8. Inkohiering en regeling van geschillen**

### Art. 15:

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

### Art. 16:

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

### Art. 17:

De heffingsplichtige kan bezwaar indienen tegen de leegstandsheffing 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 indiening ervan.

### Art. 18:

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 ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

### Art. 19:

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus beslist in voormelde zitting.

In opdracht :  
de secretaris,  
get. Mevr. K. Biesemans

de voorzitter,  
get. Mevr. J. Vermeir

Voor eensluidend uittreksel,  
Opwijk, 28 november 2013

In opdracht :

**Mevr. Katleen Biesemans**  
**Gemeentesecretaris**

**Mevr. Joske VERMEIR**  
**Voorzitter gemeenteraad**