

BELASTINGREGLEMENT TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN - AANSLAGJAREN 2023-2025

Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2023

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALING

Artikel 1. - begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° registerbeheerder: de gemeentelijke dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de actualisering en het beheer van het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen;
- 2° aangetekende zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de administratie toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld, o.a. mail;
- 3° bezwaarinstantie en beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- 4° eengezinswoning: een huis dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstelling- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon;
- 5° appartement of studio: het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstelling- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon;
- 6° woning: elk onroerend goed dat tot permanente huisvesting van een gezin of persoon dient of kan dienen;
- 7° opnamedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen is opgenomen;
- 8° 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 (GDP art. 2.2.6 §2). Hierbij 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/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 waarvan 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;
- 9° leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overstemming met de woonfunctie (GDP art 2.2.6 §3);
- 10° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, vermeld in art. 2.2.6 van het grond- en pandendecreet;
- 11° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
- 12° zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.

HOOFDSTUK 2: REGISTRATIE VAN LEEGSTAANDE WONINGEN

Art. 2. - vaststelling van de leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepen aangeduide registerbeheerder is belast met de opsporing van leegstaande woningen en bezit onderzoek-, 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. De registerbeheerder stelt de leegstand van een woning vast aan de hand van een genummerde administratieve akte.

§2. Er is sprake van leegstand als er minimaal 2 indicaties zoals vermeld in artikel 3 aanwezig zijn. Bij de administratieve akte wordt minimum één foto toegevoegd. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. Doordat de criteria voor opname in dit nieuwe reglement werden aangepast, zal elke woning en grond, opgenomen in de gemeentelijke inventaris van leegstaande woningen en gebouwen opnieuw gecontroleerd worden. Voor de bepaling van de heffing, zal er nog steeds gekeken worden naar datum van opname.

Art. 3. - gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder houdt een gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen bij. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande woning;
- de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- het nummer en de datum van de administratieve akte.

De administratieve akte vermeldt:

- het adres van de leegstaande woning;
- de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of gebouw.

§2. De leegstand wordt beoordeeld op basis van objectieve indicaties zoals vermeld in volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning op het adres van de woning;
- de onmogelijkheid om de woning te betreden, bv. door een geblokkeerde toegang;
- het langdurig aanbieden van de woning als "te huur" of "te koop";
- het ontbreken van aansluiting op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor een verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand;
- oneigenlijke gevelafwerkingen zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;
- verwaarloosde gevels zoals ontbrekende stenen, uitvallend voegwerk, verweerde bepleistering, verweerde ramen en deuren, afbladderende verf, glasbreuk, ...;
- verwaarloosd dak zoals het verzakken, los liggen of plaatselijk ontbreken van dakbedekking, het niet waterdicht zijn van de dakbedekking, het ontbreken van een regenafvoer, ...;
- verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, ...;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postboden, wijkagent, ...;
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn of gordijnen die permanent gesloten zijn;
- een uitpuilende brievenbus.

Art. 4. - registratie van leegstaande woningen en gebouwen

§1. Een woning, waarvan is vastgesteld dat het leegstaand is, wordt opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen op datum van de administratieve akte.

§2. Een woning die opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarlozing kan ook worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

Register tweede verblijven en register leegstaande woningen en gebouwen kunnen niet gecombineerd worden. Bij twijfel of onvoldoende bewijzen zal de woning opgenomen worden in het register van leegstaande woningen en gebouwen.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen. Omgekeerd kan dit wel, een woning die opgenomen wordt in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, kan nadien ook opgenomen worden in de gewestelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Art. 5. - kennisgeving van de voorgenomen registratie

§1. Alle zakelijk gerechtigden worden met een aangetekende zending in kennis gesteld van de opname van de woning in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen. De kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte;
- het gemeentelijk reglement leegstaande woningen en gebouwen, met vermelding van:
 - informatie over de gevolgen van de registratie in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen;
 - informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen;
 - informatie over de bewaarprocedure tegen de heffing;
 - informatie over de mogelijke vrijstellingen van de leegstandsheffing;
 - informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

§2. De aangetekende zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Bij gebrek hieraan, aan zijn verblijfplaats. Bij gebrek hieraan, aan het adres van de woning waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Art. 6. - beroep tegen de opname indien

§1. Het modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het register van leegstaande woningen of gebouwen is te downloaden via de website van de gemeente of te vragen aan de registerbeheerder.

§2. De zakelijk gerechtigde bezorgt het ingevuld modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de aangetekende verzending omtrent de opname in het leegstandsregister.

§3. De registerbeheerder onderzoekt of het beroep gegrond is binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek en maakt zijn advies over aan het schepencollege. De zakelijk gerechtigde wordt met een aangetekende brief ingelicht van de beslissing van het college. Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij beroep kan worden ingesteld, zijnde de rechtbank van eerste aanleg van Brussel, evenals de ter zake geldende termijnen en vormen.

Art. 7. - schrapping uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder schrapt een woning uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt conform de functie. De registerbeheerder stelt deze aanwending vast via facturen van zes opeenvolgende maanden van water of elektriciteit verbruik en een inschrijving in het bevolkingsregister. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

§2. De aanvraag tot schrapping wordt aangetekend verstuurd door de zakelijk gerechtigde aan de registerbeheerder. De aanvraag 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;
- de vermelding van het adres van de woning waarop de aanvraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning geschrapt mag worden uit het gemeentelijke register van leegstaande woningen en gebouwen. Op de facturen staat minimaal vermeld:
 - de naam van de persoon ingeschreven in het bevolkingsregister;
 - het adres van de leegstaande woning.

§3. Bij betekening per aangetekende zending geldt de datum van verzending als datum van indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen. De datum van schrapping is de datum van aanvraag tot schrapping. De registerbeheerder onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De registerbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende

zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§4. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde bezwaar aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

§5. Als het verzoek tot schrapping 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.

HOOFDSTUK 3: DE BELASTING

Art. 8. - belasting op leegstaande woningen

§1. Met ingang van 1 januari 2023 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

§2. 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.

Art. 9. - belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde(n) van het leegstaande gebouw of woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars afzonderlijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens afzonderlijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de leegstandsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder. Bij vruchtgebruik is de heffing verschuldigd door de vruchtgebruiker.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht wordt van de verkoper of zijn notaris verwacht dat ze de verkrijger van het zakelijk recht voorafgaandelijk in kennis stelt dat het goed is opgenomen in het register van leegstaande woningen en gebouwen. In elk geval wordt geen rekening gehouden met de tussen partijen gesloten overeenkomst aangaande de verschuldigde belasting.

Art. 10. - tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- € 2000 voor een leegstaande eengezinswoning of gebouw;
- € 800 voor een leegstaand appartement, studio of studentenkamer.

§2. De belasting wordt vermeerderd met € 500 per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen staat. Het aantal termijnen dat een woning in het register staat vervalt bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Art. 11. - bezwaar tegen de heffing indienen

§1. Het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 met latere wijzigingen is van toepassing op alle gemeentelijke kohier- en contant belastingen.

§2. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen de belasting overeenkomstig de bepalingen vermeld in artikel 9 van het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 inclusief latere wijzigingen.

§3. De belastingplichtige die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§4. Van de belasting op leegstaande woningen zijn vrijgesteld voor onbepaalde duur:

- de eigendommen van openbare besturen (gemeente, OCMW, AGB) wanneer het werkingsgebied zich, al dan niet gedeeltelijk, op het grondgebied van de gemeente Grimbergen bevindt;
- woningen die het voorwerp uitmaken van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

§5. Een vrijstelling van de leegstandsbelasting wordt verleend voor bepaalde duur:

- indien de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Dit is te staven met een rechtelijke beslissing waaruit de beperkte handelingsbekwaamheid blijkt. De vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagjaren volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing;
- wanneer de belastingplichtige sinds minder dan één jaar nieuwe houder is van het zakelijk recht van de woning. De vrijstelling geldt voor het eerste aanslagjaar volgend op de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht;
- wanneer de enige belastingplichtige in een erkende oudervoorziening verblijft, of langdurig werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Het verblijf of de opname worden geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie. De vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagjaren volgend op de datum van het attest van verblijf of opname afgeleverd door de voorziening of de instelling;
- wanneer de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. De vrijstelling geldt voor de eerste vijf aanslagjaren volgend op de datum van de goedkeuring van het onteigeningsplan door de bevoegde overheid. Het goedgekeurd onteigeningsplan dient voorgelegd te worden;
- wanneer de woning vernield of ernstig beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming, ...). De vrijstelling wordt toegekend n.a.v. een besluit van de burgemeester op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet en geldt voor de eerste twee aanslagjaren volgend op de datum van besluit van de burgemeester. Enkel van toepassing wanneer de woning voordien niet in het register stond;
- indien de woning onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijke procedure. De vrijstelling geldt voor het eerste aanslagjaar volgend op de datum van verzegeling of betredingsverbod tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;
- indien de woning beschikt over een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor renovatiewerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor de eerste drie aanslagjaren volgend op de datum van de vergunning. De betrokkene dient jaarlijks zelf te bewijzen (a.d.h.v. facturen, foto's, etc.) dat de vooropgestelde werken uitgevoerd zijn, zoniet zal de heffing verdubbeld worden;
- indien de woning beschikt over een gedetailleerd renovatieschema met minstens:
 - een plan van het pand met aanduiding van de geplande werken (mag een schets zijn);
 - een overzicht en korte beschrijving van de werken die uitgevoerd zullen worden;
 - een raming van de kosten van de werken;
 - foto's van de te renoveren delen van het pand.

De vrijstelling geldt voor het eerstvolgende aanslagjaar. De belastingplichtige dient jaarlijks zelf te bewijzen (a.d.h.v. facturen, foto's, etc.) dat de vooropgestelde werken uitgevoerd zijn, zoniet zal de heffing verdubbeld worden. Deze vrijstelling kan maximaal één maal verlengd worden en dit enkel bij grondige renovatiewerken. Grondige renovatiewerken houden in dat de woning tijdens het uitvoeren van de werken onmogelijk te bewonen is omwille van het gebrek aan basiscomfort. §6. De belastingplichtige die een vrijstelling ontvangt, moet de leegstaande woning normaal onderhouden en niet laten verkrotten.

Art. 12. - inkohiering

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. Het kohier wordt jaarlijks opgemaakt.

Art. 13. - betalingstermijn

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