

---

**24      2019\_GR\_00279      Belasting op de leegstaande woningen en gebouwen****Samenstelling****Aanwezig:**

de heer Luc Van Laer; mevrouw Vera Celis; mevrouw Nadine Laeremans; mevrouw Griet Smaers; mevrouw Marleen Verboven; de heer Bart Julliams; mevrouw Griet Verhesen; mevrouw Brigitte Kempen; de heer Pieter Verhesen; de heer Noël Devos; mevrouw Rosa Van Cleempoel; de heer Ben Van Looveren; de heer Luc Verguts; mevrouw Elhasbia Zayou; de heer Ivan Wartel; de heer Pieter Cowé; de heer Marlon Pareijn; de heer Benny Eyckmans; mevrouw Tinne Vangeel; mevrouw Greet Bakelants; mevrouw Lea Neyens; mevrouw Tinne Van Gelder; mevrouw Evelien Lievens; mevrouw Greet Daems; de heer Gareth Van der Velde; mevrouw Petra Gyesbreghs; de heer Timmy Vanuytsel; mevrouw Lieselotte Thys; de heer Dirk Kennis; de heer Tom Corstjens; de heer Fonsy Bellinckx; mevrouw Griet Ceusters; de heer Francois Mylle, Algemeen Directeur

**Afwezig:**

de heer Patrick Graux

**Stemming**

Individuele stemming

- 24 stem(men) voor: Fonsy Bellinckx; Vera Celis; Griet Ceusters; Tom Corstjens; Pieter Cowé; Benny Eyckmans; Petra Gyesbreghs; Bart Julliams; Brigitte Kempen; Nadine Laeremans; Evelien Lievens; Lea Neyens; Marlon Pareijn; Griet Smaers; Rosa Van Cleempoel; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Tinne Vangeel; Timmy Vanuytsel; Marleen Verboven; Luc Verguts; Griet Verhesen; Pieter Verhesen; Ivan Wartel
- 2 stem(men) tegen: Tinne Van Gelder; Gareth Van der Velde
- 6 onthouding(en): Greet Bakelants; Greet Daems; Noël Devos; Dirk Kennis; Lieselotte Thys; Elhasbia Zayou

**Beschrijving****Aanleiding en context**

Algemeen gesteld moet de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de stad voorkomen en bestreden worden, omdat deze een negatieve invloed uitoefenen op het economische klimaat en het onveiligheidsgevoel aanwakkeren.

Langdurige leegstand tast de aantrekkelijkheid van het handelscentrum aan zowel voor bezoekers als eventueel beginnende retailers, en dit kan daardoor een negatieve impact hebben op de economische groei van de stad.

De stad, in het bijzonder het handelscentrum, kan in een negatieve spiraal terecht komen indien er steeds meer handelspanden leeg komen te staan: het handelscentrum wordt minder aantrekkelijk voor bezoekers, wat negatief is voor de bestaande winkels en de horeca, waardoor de stad ook geen aantrekkingspool meer vormt voor investeerders, wat mogelijks leidt tot nog meer leegstand.

De stad zelf ondervindt ook financieel nadeel van een verhoogde leegstand in de handelscentrum, aangezien zij hierdoor minder parkeergelden en minder promotaks ontvangt.

Omwille van deze bijzondere problematiek wordt ook voorgesteld om de termijn voor opname in het leegstandsregister, waarna de eerste leegstandheffing verschuldigd wordt, te beperken specifiek voor de gebouwen in het handelscentrum.

De gebouwen en woningen moeten in eerste instantie al ten minste 12 opeenvolgende maanden in onbruik zijn, alvorens zij kunnen geïnventariseerd worden in het leegstandsregister. In tweede instantie kan een eerste leegstandsheffing pas worden geheven op gebouwen (en woningen) die gedurende nogmaals 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

De gebouwen en woningen oefenen op moment van de inventarisatie ervan in het leegstandsregister dus al een jaar een negatieve invloed uit op het economisch klimaat, en er moet in principe, volgens de facultatieve bepaling, nogmaals een jaar voorbij te gaan vooraleer een stimulerende belasting kan worden geheven.

De stad wenst de zakelijk gerechtigden, in het bijzonder van gebouwen in het handelscentrum, gelet op de bovenstaande problematiek, sneller en zo snel als redelijkerwijze mogelijk aan te sporen om actie te ondernemen. Een termijn van 6 maanden opname in het leegstandsregister moet als redelijk beschouwd worden, waarna de eerste leegstandsheffing verschuldigd wordt, mede gelet op de periode van een jaar onbruik alvorens het pand nog maar wordt opgenomen in het leegstandsregister.

Een vermindering van de leegstandsheffing is verantwoord voor een gebouw in het handelscentrum waarvoor een nieuwe invulling gezocht wordt en dat opnieuw in gebruik is genomen, maar omwille van de tijdelijkheid van het project (nog) niet geschrapt kan worden uit het leegstandsregister (bv. in het geval van een pop-up). In deze gevallen werd het gebouw wel degelijk opnieuw in gebruik genomen, weliswaar (in eerste instantie) tijdelijk, maar vaak met het oog op, de mogelijkheid tot een toekomstige meer langdurige invulling.

### **Juridische grond**

De Grondwet, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 170 §4.

Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd, (hierna Vlaamse Wooncode).

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, en latere wijzigingen.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd (hierna DGPB).

Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, inzonderheid artikel 52.

Dit laatste decreet heft de decretale bepalingen i.v.m. de gemeentelijke leegstandsheffing in het DGPB op. De gemeente kan nog steeds een leegstandsheffing innen op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie. O.a. naar aanleiding van voormeld wijzigingsdecreet is het wel gepast om het bestaande belastingreglement van 14 december 2015 te updaten.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd (hierna VCRO).

### **Argumentatie**

De financiële toestand van de stad.

Het voorstel van de woonraad en het advies van het Vlaams Agentschap Wonen Antwerpen.

Het door de gemeenteraad van 6 februari 2017 vastgesteld reglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen.

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;
2. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1<sup>o</sup>, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
3. Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
4. Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 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 vergunning of –melding, milieuvergunning of –melding, of uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de 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 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<sup>o</sup>, 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 sloop van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten. In afwijking hiervan wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1<sup>ste</sup> lid;
5. Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie; In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve

aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1<sup>ste</sup> lid;

6. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art.2.2.6 DGPB;

7. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

8. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

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

9. Het handelscentrum: deel van het grondgebied dat als handelscentrum wordt bepaald zoals beschreven in de betreffende gemeenteraadsbeslissing.

## **Artikel 2**

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de leegstandsheffing, gevestigd op de woningen en gebouwen, uitgezonderd de gebouwen in het tweede lid, die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op gebouwen gelegen in het handelscentrum, die gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw gedurende 6 opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte voor het berekenen van de termijnen.

## **Artikel 3**

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de leegstandsheffing zakelijk gerechtigde is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaand aan de overdracht van in kennis dat het goed is opgenomen 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.

#### **Artikel 4**

Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

- voor een leegstaande woning:
  - a) 1.500 EUR voor een ééngezinswoning;
  - b) 100 EUR voor een kamer;
  - c) 400 EUR voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b);
- voor een leegstand gebouw:
  - a) 2.000 EUR voor een leegstand gebouw gelegen in het handelscentrum, zoals beschreven in de betreffende gemeenteraadsbeslissing;
  - b) 1.500 EUR voor een leegstaand gebouw gelegen buiten het handelscentrum, zoals beschreven in de betreffende gemeenteraadsbeslissing.

De belasting wordt vermenigvuldigd met een factor 1,5 (belastingbedrag vorig jaar x 1,5) per bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning op het leegstandsregister staat, met een maximum van viermaal het basisbedrag. Bij overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte voor het berekenen van de termijnen.

Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

#### **Artikel 5**

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, ziekenhuis of hersteloord, heeft recht op een vrijstelling van maximaal 3 opeenvolgende jaren, die jaarlijks moet worden aangevraagd;
- 2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
- 3° de belastingplichtige die maximaal één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor één aanslagjaar.

§2. 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. krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
4. deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap;
5. 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;
6. 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, -met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende de ganse periode van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
7. gerenoveerd wordt:

a) blijkt een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

b) gerenoveerd wordt blijkt een renovatienota met een gedetailleerd tijdschema, waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van één jaar volgend op de goedkeuring van de vrijstelling. Onder renovatie wordt verstaan werken aan de volgende gebouwonderdelen: bestaande funderingen en binnen- en buitenmuren; bestaande draagvloeren; vervangen van een onveilige binnentrap; dakwerkzaamheden; buitenschrijnwerk; elektriciteit, sanitair en centrale verwarming.

Bovenstaande vrijstellingen kunnen gecumuleerd worden, met dien verstande dat er gedurende maximaal 3 jaar een vrijstelling voor renovatiewerken kan verleend worden.

8. 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;

9. 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.

10. ingeschreven staat in het gemeentelijk register van de tweede verblijven.

11. deel uitmaakt van de sociale projecten die aangemeld zijn bij de VMSW met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma, conform artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten.

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

§4. Uitsluitend de in het reglement opgesomde vrijstellingen en verminderingen worden toegepast.

§5. Een vermindering van de leegstandsheffing wordt verleend indien een gebouw, gelegen in het handelscentrum in gebruik wordt genomen voor een tijdelijke invulling, zoals bv. pop-up stores,

startende ondernemingen... De vermindering bedraagt 333 euro per maand dat het gebouw voor dergelijke invulling in gebruik genomen wordt. De maximale vermindering van leegstandsheffing bedraagt 999 euro (ingebruikname van 3 maanden).

#### **Artikel 6**

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

#### **Artikel 7**

De vestiging en invordering van de belasting, evenals de regeling van de geschillen terzake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.

#### **Artikel 8**

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4 ,6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur  
Francois Mylle

Voorzitter  
Luc Van Laer