



## **gemeenteraad**

### **Besluit**

### **A-punten**

Zitting van 29 juni 2015

**GOEDGEKEURD**

**financiën**

#### **Samenstelling**

De heer Bart De Wever, burgemeester-voorzitter

De heer Koen Kennis, schepen; de heer Philip Heylen, schepen; de heer Ludo Van Campenhout, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; de heer Marc Van Peel, schepen; de heer Rob Van de Velde, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Fons Duchateau, schepen; de heer Filip Dewinter, raadslid; mevrouw Kathleen Van Brempt, raadslid; mevrouw Freya Piryns, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer André Gantman, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; de heer Robert Voorhamme, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; de heer Karim Bachar, raadslid; mevrouw Monica De Coninck, raadslid; mevrouw Leen Verbist, raadslid; mevrouw Maya Detiège, raadslid; mevrouw Fauzaya Talhaoui, raadslid; mevrouw Fatma Akbas, raadslid; mevrouw Greet van Gool, raadslid; de heer Bruno Valkeniers, raadslid; de heer Toon Wassenberg, raadslid; de heer Wim Van Osselaer, raadslid; de heer Patrick Janssen, raadslid; de heer Peter Mertens, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; mevrouw Annemie Turtelboom, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; de heer Mohamed Chebaa Amimou, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; mevrouw Mie Branders, raadslid; mevrouw Galina Matushina, raadslid; mevrouw Caroline Bastiaens, raadslid; mevrouw Carine Leys, raadslid; mevrouw Lisa Geets, raadslid; mevrouw Leyla Aydemir, raadslid; de heer Johan Klaps, raadslid; de heer Vic Van Aelst, raadslid; mevrouw Danielle Meirsman, raadslid; de heer Dirk Roctus, raadslid; mevrouw Anne Giveron, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid; de heer Koen Laenens, raadslid; de heer Martijn Van Esbroeck, raadslid; de heer Franky Loveniers, raadslid; de heer Danny Feyen, raadslid; de heer Jean Goetkindt, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; mevrouw Fatima Talhaoui, raadslid; de heer Dirk Van Duppen, raadslid; mevrouw Ikrame Kastit, raadslid

De heer Sven Cauwelier, waarnemend stadssecretaris

#### **Iedereen aanwezig, behalve:**

Mevrouw Leen Verbist, raadslid; mevrouw Maya Detiège, raadslid

#### **Verontschuldigd:**

De heer Koen Kennis, schepen; de heer Filip Dewinter, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; de heer Dirk Van Duppen, raadslid

## **38 2015\_GR\_00336 Gemeentelijke fiscaliteit - Belastingreglementen 2016-2019. Eigendomsbelastingen - Goedkeuring**

### **Motivering**

#### **Gekoppelde besluiten**

- 2013\_GR\_00699 - Gemeentelijke fiscaliteit - Belastingreglementen 2014-2019. Eigendomsbelastingen - Goedkeuring

#### **Gekoppeld initiatiefrecht**

2015\_AMD\_00059 - Amendement van raadslid Mie Branders: In sociaal beheer nemen woningen na 5 jaar heffing

2015\_AMD\_00060 - Amendement van raadslid Mie Branders: Hooplicht

#### **Aanleiding en context**

Op 19 november 2013 (iaarnummer 699) werden onder andere volgende belastingreglementen

goedgekeurd:

- het belastingreglement op de verwaarloosde woningen of gebouwen;
- het belastingreglement op de leegstaande woningen en gebouwen.

Door een strijd te voeren tegen huisjesmelkerij, leegstand en verkrotting, kan de kwaliteit van het woonaanbod en handelspanden verbeterd worden. Hierdoor kunnen meer mensen een kwaliteitsvolle woning vinden én wordt de stad aantrekkelijker voor bedrijven om zich er te vestigen. De strijd tegen leegstand en verkrotting heeft daarenboven een positief effect op het imago en de leefkwaliteit van een wijk.

In het bestuursakkoord 2013-2018 wordt daarom heel wat aandacht besteed aan het proactief en reactief tegengaan van leegstand en verwaarlozing. Het heffen van een belasting op de leegstaande woningen of gebouwen en een belasting op verwaarloosde woningen of gebouwen is één van de middelen die de stad ter beschikking heeft in de strijd tegen leegstand en verwaarlozing.

Om eigenaars te stimuleren de toestand van hun pand aan te pakken, maar ook strenger op te kunnen treden tegen hardnekkige vormen van leegstand en verwaarlozing, worden de voornoemde belastingen hervormd.

### **Juridische grond**

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

De omzendbrief BB 2011/01 van 10 juni 2011 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen 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.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen.

Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en latere wijzigingen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - Bouwcode zoals laatst goedgekeurd door de gemeenteraad.

### **Regelgeving: bevoegdheid**

Artikel 170§4 van de Grondwet bepaalt de fiscale autonomie van de gemeente.

Artikelen 42§3 en 43§2 15° van het Gemeentedecreet bepalen de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad voor het goedkeuren van een belastingreglement.

### **Argumentatie**

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de stad te dekken.

De belasting op verwaarloosde woningen of gebouwen en de belasting op leegstaande woningen of gebouwen, worden grondig hervormd, en dit zowel procedureel als inhoudelijk.

Het nevendoeel van deze belastingen is zowel regulerend als sanctionerend. De belasting heeft dus tot doel dat eigenaars hun gebouwen tijdig renoveren en de renovatiewerken beëindigen, zodat de verwaarlozing of leegstand wordt vermeden. Diegenen die niet -tijdig- het nodige doen worden geconfronteerd met een belasting. Met andere woorden, deze belasting is een bijkomend instrument in een reeds bestaand pakket van stedelijke maatregelen ter bestrijding van leegstaande, uiterlijke verwaarloosde en/of ongeschikte en/of onbewoonbare panden op het grondgebied van de stad.

Uiterlijke verwaarlozing, verkrotting, ongeschikt en/of onbewoonbaarheid en leegstand zijn storend, geven een onveilig gevoel en hebben een negatief effect op de buurt.

De stad zet in op het sensibiliseren van eigenaars om hun onroerende goederen te onderhouden en om leegstand te vermijden. Voor panden die een ernstige vorm van verwaarlozing vertonen, wordt een belasting opgelegd die aanzienlijk toeneemt in de tijd zolang de belastbare toestand aanhoudt.

Op deze manier wil de stad eigenaars stimuleren hun panden sneller aan te pakken en de belastbare toestand op te lossen. Voor eigenaars die het nodige doen om een einde te maken aan de verwaarlozing, leegstand en/of ongeschikt en/of onbewoonbaarheid, worden de nodige vrijstellingen voorzien.

Hieronder wordt verder ingegaan op de verschillende wijzigingen.

## **1. Algemeen**

### **Opsplitsing belasting op verwaarloosde woningen of gebouwen**

Onder toepassing van het belastingreglement op verwaarloosde woningen of gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 november 2013 (jaarnummer 699), worden zowel de panden met uiterlijke kenmerken van verwaarlozing als de panden die ongeschikt- en/of onbewoonbaar zijn verklaard, op een zelfde wijze belast.

Aangezien het om twee verschillende situaties gaat, is het wenselijk deze in afzonderlijke reglementen op te nemen, met name de belasting op uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen en de belasting op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. Dit geeft de mogelijkheid om de belasting beter af te stemmen op het specifieke probleem.

### **Registers**

In navolging van het gemeentelijk leegstandsregister wordt ook voor uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen en ongeschikt en/of onbewoonbare woningen een gemeentelijk register opgesteld. Dit betekent dat de eigenaar reeds bij opname in het register een beroepsmogelijkheid heeft indien hij/zij niet akkoord is met de vaststelling van het belastbaar feit en dus de opname.

Daar er met betrekking tot de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen reeds een beroepsmogelijkheid voorzien is bij de Vlaamse overheid (Wonen Vlaanderen) tegen de ongeschikt-en/of onbewoonbaarverklaring, en dus tegen de vaststelling van het belastbaar feit, wordt er geen afzonderlijke beroepsprocedure voorzien bij de stad tegen de opname in het gemeentelijk register, voor de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

<b>Belastbaar feit</b>	<b>Register</b>	<b>Belastingreglement</b>
------------------------	-----------------	---------------------------

Leegstaande woning of gebouw	Leegstandsregister	Belasting op leegstaande woningen of gebouwen
Uiterlijke gebreken verwaarlozing Niet wind-/waterdicht	Register uiterlijke verwaarlozing	Belasting op uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen
Ongeschikte en/of onbewoonbare woning	Register ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen	Belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

### van belasting

Een onroerend goed is belastbaar indien het op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen is op één of meerdere gemeentelijke registers. Indien een onroerend goed op meerdere registers voorkomt, zullen meerdere belastingen van toepassing zijn. Op deze manier worden panden die er erger aan toe zijn zwaarder belast.

Volgende combinaties zijn wettelijk mogelijk:

- belasting op leegstaande woningen of gebouwen en belasting op uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen;
- belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en belasting op uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen.

Doordat de belastingen verschuldigd zijn op 1 januari van het aanslagjaar hebben sommige eigenaars meer tijd (dit is namelijk afhankelijk van de datum van opname) om hun onroerend goed in orde te maken vooraleer ze de eerste keer belastbaar zijn.

De belasting voor een onroerend goed dat een eerste keer belast wordt, zal daarom als volgt berekend worden:

- basisbedrag van de belasting  $\times X/12$  waarbij  $X$  = het aantal maanden op het register, tellend vanaf de maand na opname.

Op deze manier wordt de tijd die eigenaars hebben om hun pand in orde te maken mee in rekening gebracht bij het vaststellen van het eerste bedrag van de belasting.

Vanaf het tweede belastbaar jaar voor dezelfde eigenaar en hetzelfde pand wordt het basisbedrag van de belasting vermenigvuldigd met het aantal belastbare jaren (met een maximum van 5). Een belastbaar jaar is elk jaar waarin de belasting opgelegd kan worden, ongeacht of een eigenaar recht heeft op vrijstelling of niet.

Hoe langer een pand verwaarloosd/leegstaand/ongeschikt/onbewoonbaar blijft, hoe hoger de belasting. Dit is volledig in lijn met de harde strijd die de stad wenst te voeren tegen leegstaand en verwaarlozing. Dit moet enerzijds eigenaars stimuleren om de toestand van het pand aan te pakken en/of het pand te verkopen en bestraft anderzijds degenen die niet het nodige doen om een einde te maken aan de leegstand en/of verwaarlozing.

Blijkt na een periode van vrijstelling(en) dat het pand nog op het register staat, dan zal de aanslag meteen verhoogd worden op basis van het aantal jaren dat het pand belastbaar was.

Voor panden die in 2015 reeds belastbaar waren onder de voorgaande reglementen, worden specifieke overgangsmaatregelen voorzien.

## **2. Belasting op uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen**

In het reglement op de uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen wordt een onderscheid gemaakt tussen onroerende goederen die uiterlijke gebreken van verwaarlozing vertonen en onroerende goederen die niet wind- en/of waterdicht zijn.

Panden die niet wind- en/of waterdicht zijn, veroorzaken over het algemeen aanzienlijk meer hinder en mogelijk gevaar voor omwonenden en naburige panden. Panden die uiterlijke gebreken van verwaarlozing vertonen hebben voornamelijk een negatieve impact op het straatbeeld.

Om uiterlijke verwaarlozing vast te stellen wordt een technisch verslag opgemaakt, waarin enerzijds wordt vastgesteld of een onroerend goed wind- en/of waterdicht is en waarin anderzijds de uiterlijke gebreken van verwaarlozing aan de hand van een puntensysteem gescoord worden. Het technisch verslag wordt gestaafd aan de hand van een fotodossier waarin de vastgestelde uiterlijke gebreken gedocumenteerd worden.

Er wordt een administratieve akte opgemaakt door de administratie, die leidt tot een opname in het register indien het onroerend goed minstens aan één van onderstaande criteria voldoet:

- een eindscore van minstens 19 punten volgens het technisch verslag;
- niet wind- en/of waterdicht.

Voor elk van deze criteria geldt een verschillend tarief. Het hogere tarief voor niet wind- en/of waterdicht wordt gerechtvaardigd doordat deze panden meer hinder en mogelijk ook gevaar veroorzaken.

Als grondslag voor de belasting voor onroerende goederen die uiterlijke gebreken van verwaarlozing vertonen, wordt gekozen voor geveloppervlakte. Hoe groter de oppervlakte van een verwaarloosde gevel, hoe groter immers de impact op het straatbeeld.

Voor onroerende goederen die niet wind- en/of waterdicht zijn, wordt, al dan niet bijkomend, een forfaitair bedrag opgelegd. De hinder die zo'n pand veroorzaakt is immers niet gerelateerd aan de oppervlakte van de gevel. Daarnaast kan door middel van de forfait een afdoende hoge belasting worden opgelegd, ook indien de geveloppervlakte minimaal is.

Indien beide criteria samen voorkomen worden beide tarieven cumulatief toegepast.

Een onroerend goed kan pas van het register geschrapt worden als het volgens het technisch verslag wind- en waterdicht is en minder dan 10 punten behaalt. Een grondige aanpak of renovatie van een verwaarloosd onroerend goed is met andere woorden essentieel om geschrapt te kunnen worden van het register.

## **3. Belasting op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen**

Woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn, voldoen niet aan de vereiste woonkwaliteit. Dit brengt verschillende risico's met zich mee zowel op vlak van gezondheid en veiligheid van de inwoners, als op het vlak van openbare veiligheid. Woningen die ongeschikt- en/of onbewoonbaar zijn, kunnen niet worden aangeboden op de woningmarkt. Daarenboven zijn deze woningen de facto leegstaand, wat het straatbeeld en het imago van de buurt niet ten goede komt.

Onder meer op basis van het voorgaande, is het dan ook gerechtvaardigd dat voor deze woningen een belasting wordt opgelegd.

Vooraleer een woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard, wordt een plaatsbezoek gebracht aan de woning, waarop de eigenaar wordt uitgenodigd en waarbij een technisch verslag wordt opgesteld. De eigenaar krijgt 6 weken tijd om de problemen vermeld in het technisch verslag op te lossen. Nadien volgt een nieuwe controle van de woning. Indien wordt vastgesteld dat de eigenaar bezig is de woning in orde te maken, kan nog enkele weken extra tijd gegeven worden. Wordt er vastgesteld dat er nog niets gebeurd is, dan wordt de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring opgestart. Hierbij is er hoorplicht waarbij de betrokken partijen (verhuurder en bewoner) gehoord worden.

Een woning wordt ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard bij besluit burgemeester. Op dat moment wordt de woning opgenomen op het register ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring.

Als men beroep wenst aan te tekenen tegen deze opname, dient men zich, conform de Vlaamse regelgeving, te richten tot de dienst Wonen Vlaanderen.

Deze procedure blijft dezelfde als voordien.

Er wordt gekozen voor een forfaitaire belasting per woning, aangezien het aantal woningen dat door ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid getroffen is van belang is. De stad wil immers dat zo veel mogelijk geschikte woningen beschikbaar zijn voor bewoners.

Een kamer is 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. Er wordt een lager tarief voorzien dat gezien het specifieke karakter van een kamer verantwoord is.

Een woning wordt uit het register geschrapt:

- indien voor de woning een conformiteitsattest verkregen wordt OF;
- bij opheffing van het besluit burgemeester tot de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring OF;
- in geval dat een proces-verbaal tot uitvoering van een herstellordering wordt opgemaakt.

#### **4. Belasting op leegstaande woningen of gebouwen**

Leegstaande panden halen het imago en de leefkwaliteit van een wijk naar beneden. Leegstand in een wijk kan ook invloed hebben op de veiligheid en het veiligheidsgevoel. Bovendien hebben leegstaande panden een negatieve impact op het aanbod van woningen en gebouwen. De stad wenst daarom leegstand van woningen en gebouwen hard aan te pakken. De belasting op leegstaande woningen of gebouwen is een van de instrumenten om dit doel te bereiken.

Om leegstand vast te stellen wordt een technisch verslag opgemaakt waarin indicaties van het vermoeden van leegstand worden opgenomen.

Er wordt een administratieve akte opgemaakt door de administratie, die leidt tot een opname in het register.

De opname in en schrapping uit het leegstandsregister blijven ongewijzigd.

Er wordt gekozen voor een forfaitaire belasting per woning of gebouw, aangezien het aantal woningen of gebouwen dat op deze manier (tijdelijk) verloren is van belang is. De stad wil immers dat zo veel mogelijk woningen en gebouwen beschikbaar zijn voor bewoners en ondernemingen.

Voor kamers wordt ook hier een lager tarief voorzien om de redenen zoals in punt 3 aangehaald.

## **5. Vrijstellingen**

Aangezien eigenaars de mogelijkheid dienen te krijgen om een einde te maken aan de belastbare toestand en de stad de eigenaars wil stimuleren om hiervoor het nodige/mogelijke te doen, worden een aantal vrijstellingen voorzien.

Zo worden nieuwe eigenaars één aanslagjaar vrijgesteld, omdat zij de mogelijkheid zouden krijgen de belastbare toestand, waarin het pand zich reeds bevond bij aankoop, te verhelpen. Eigenaars die het pand zelf bewonen krijgen een extra aanslagjaar vrijstelling.

Verder wordt er een vrijstelling voorzien voor het aanslagjaar volgend op het jaar waarin een ontvankelijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Er kan maximaal tweemaal van deze vrijstelling gebruik gemaakt worden, op voorwaarde dat er een tweede aanvraag gebeurt. Voor eigenaars die het pand, al dan niet met stedenbouwkundige vergunning, renoveren wordt eveneens een tijdelijke vrijstelling voorzien. Ook hier wordt een extra aanslagjaar vrijstelling voorzien voor eigenaars die het pand zelf bewonen.

Eigenaars waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt is, worden vrijgesteld voor twee aanslagjaren, omdat het door de specifieke situatie langer duurt om ingrijpende beslissingen zoals renovatie of verkoop te nemen en uit te voeren.

Rekening houdend met de specifieke procedure die sociale woonprojecten moeten doorlopen en om deze initiatieven te stimuleren wordt een vrijstelling voorzien voor onroerende goederen die deel uitmaken van een aangemeld project bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, tot realisatie van het project.

Onroerende goederen die onder sociaal beheersrecht van gemeente, OCMW of een sociale woonorganisatie vallen, worden vrijgesteld omdat eigenaars op dat moment geen beschikkingsrecht meer hebben over het onroerend goed en dus niet de mogelijkheid hebben om zelf nog een einde te maken aan de belastbare toestand.

Onroerende goederen die voorwerp uitmaken van een contract met gemeente, OCMW of een sociale woonorganisatie worden vrijgesteld om dezelfde reden als hierboven vermeld.

Onroerende goederen die gelegen zijn binnen een goedgekeurd onteigeningsplan worden vrijgesteld omdat investeren in deze onroerende goederen mogelijk weinig zinvol is.

Onroerende goederen waarvoor een beschermingsaanvraag als monument werd ingediend, worden vrijgesteld omdat de eigenaars eerst de beslissing moeten kennen om hun pand nadien op een correcte manier te renoveren.

Onroerende goederen die beschadigd of vernield werden ten gevolge van een brand, ontploffing of een ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen worden twee aanslagjaren vrijgesteld omdat eigenaars de kans moeten krijgen deze onvoorziene schade te herstellen. Op deze vrijstelling kan maximaal twee aanslagjaren beroep gedaan worden.

Eigenaars die geen einde kunnen stellen aan de belastbare toestand ingevolge een vreemde oorzaak die hen niet kan worden toegerekend worden vrijgesteld omdat de stad rekening moet houden met deze specifieke, uitzonderlijke situatie waarvoor de eigenaars niet verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

Voor leegstand worden bijkomend enkele specifieke vrijstellingen voorzien.

- Eigenaars die om medische of psychische redenen in een zorginstelling verblijven of wegens mantelzorg elders verblijven, kunnen hun woning tijdelijk onbewoond laten zonder belast te worden, zodat men eventueel nog terug kan keren naar de eigen woning of tijd heeft om een andere oplossing voor de leegstand te zoeken. Daarom wordt een vrijstelling van maximaal twee aanslagjaren voorzien;
- Onroerende goederen die voorwerp uitmaken van een contract met een sociaal verhuurkantoor worden vrijgesteld, omdat er door de specifieke procedure van toewijzing soms enkele maanden tijd nodig is om het pand effectief te verhuren en de eigenaars op dat moment niet meer zelf verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor het gebruik van de woning;
- De stad wil eigenaars die geen duurzame invulling van hun pand vinden, stimuleren hun eigendom tijdelijk ter beschikking te stellen van (socio-) culturele initiatieven. Daarom wordt een vrijstelling voorzien van maximaal twee aanslagjaren wanneer een leegstaand pand tijdelijk gebruikt wordt voor een pop-up of een (socio-)cultureel initiatief. Een tijdelijke invulling kan immers een positief effect hebben op het pand en de buurt in het geheel, zodat er meer kans is dat de leegstand ook op langere termijn verholpen wordt;
- De eigenaar van een woning of gebouw dat tijdelijk wordt gebruikt voor bewaking door bewoning wordt voor een periode van maximaal twee aanslagjaren vrijgesteld, omdat dit gebruik de negatieve effecten van leegstand (onveiligheidsgevoel door weinig of geen sociale controle, kraakproblematiek,...) vermindert, in afwachting van een definitieve bestemming voor het pand.
- De eigenaar van een woning die gebruikt wordt voor het uitoefenen van een beroep in de dienstverlenende sector wordt vrijgesteld, omdat het gelet op hun maatschappelijke en/of dienstverlenende functie belangrijk is dat zij zich verspreid kunnen vestigen in woongebied. Aangezien het een actieve vestiging moet zijn, wordt het normaal onderhoud van de woning verzekerd, zodat het aanzicht van de woning niet storend zal zijn in het straatbeeld. Bovendien mogen aan de woning geen structurele wijzigingen worden uitgevoerd, zodat deze meteen terug als woning kan gebruikt worden bij stopzetting van het huidige gebruik;
- De eigenaar van een woning boven een gebouw waarnaar geen afzonderlijke toegang leidt en waarbij de afzonderlijke toegang niet werd verwijderd zonder stedenbouwkundige vergunning, omdat deze tijd moet krijgen om hiervoor een structurele oplossing te voorzien. Op deze vrijstelling kan maximaal twee aanslagjaren beroep worden gedaan.

### **Financiële gevolgen**

Ja

### **Strategisch kader**

Dit besluit past in de realisatie van:

Doelstellingen/projecten:

- Optimalisatie belastingreglementen

## **Besluit**

Bij dit besluit werden 2 amendementen ingediend.

- **2015\_AMD\_00060 - Amendement van raadslid Mie Branders: Hoorplicht**  
De gemeenteraad keurde dit amendement goed.



▪ **2015\_AMD\_00059 - Amendement van raadslid Mie Branders: In sociaal beheer nemen woningen na 5 jaar heffing**

De gemeenteraad keurde dit amendement niet goed.

De gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

**Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2019 goed.

**Artikel 2**

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2019 goed.

**Artikel 3**

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2019 goed.

**Artikel 4**

De financieel beheerder regelt de financiële aspecten als volgt:

Omschrijving	Bedrag	Boekingsadres	Bestelbon
Belasting op uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen	796.500,00 EUR per jaar	budgetplaats: 5173000000 budgetpositie: 73751 functiegebied: 1HSB010503A00000 subsidie: SUB_NR fonds: intern begrotingsprogramma: 1SA000020 budgetperiode: 1600-1900	n.v.t.
Belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen	796.500,00 EUR per jaar	budgetplaats: 5173000000 budgetpositie: 73752 functiegebied: 1HSB010503A00000 subsidie: SUB_NR fonds: intern	n.v.t.

		begrotingsprogramma: 1SA000020  budgetperiode: 1600-1900	
Belasting op leegstaande woningen en gebouwen	450.000,00 EUR per jaar	budgetplaats: 5173000000  budgetpositie: 7374  functiegebied: 1HSB010503A00000  subsidie: SUB_NR  fonds: intern  begrotingsprogramma: 1SA000020  budgetperiode: 1600-1900	n.v.t.

## Bijlagen

1. Bijlage bij dit besluit:Belastingreglement\_uiterlijk\_verwaarloosde\_onroerende\_goederen.pdf
2. Bijlage bij dit besluit:Belastingreglement\_ongeschikt\_onbewoonbaarheid.pdf
3. Bijlage bij dit besluit:Belastingreglement\_leegstand.pdf

# **BELASTINGREGLEMENT OP UITERLIJK VERWAARLOOSDE ONROERENDE GOEDEREN**

## **DEEL 1: ALGEMEEN**

### **ARTIKEL 1: HET BELASTBAAR VOORWERP**

Er wordt voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2019 een jaarlijkse belasting gevestigd op onroerende goederen, met uitsluiting van bedrijfsruimten, die op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het register uiterlijke verwaarlozing.

### **ARTIKEL 2: DEFINITIES**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Uiterlijk verwaarloosd onroerend goed:  
Een onroerend goed dat minstens aan één van onderstaande criteria voldoet:
  - Het vertoont uiterlijke gebreken van verwaarlozing
  - Het is niet wind- en/of waterdicht
2. Een onroerend goed dat uiterlijke gebreken van verwaarlozing vertoont, is:  
Een onroerend goed dat volgens het technisch verslag minstens 19 punten behaalt.  
Eens opgenomen in het register blijft een onroerend goed als uiterlijk verwaarloosd beschouwd tot het volgens het technisch verslag minder dan 10 punten behaalt.
3. Een onroerend goed dat niet wind- en/of waterdicht is:  
Een onroerend goed dat volgens het technisch verslag structureel een of meerdere openingen vertoont, waar wind en/of regenwater kunnen binnendringen waardoor schade kan ontstaan binnen in het pand of bij de buurpanden. De schade omvat onder andere vochtschade en/of fecaliën van vogels of ongedierte. Hierbij zijn volgende uiterlijke tekenen kenmerkend: muuropeningen zonder ramen of deuren, dakopeningen zonder ramen, ramen zonder glas of waarvan een groot gedeelte van het glas ontbreekt. Deze opsomming is niet limitatief.
4. Bijkomende vaststelling:  
Een vaststelling in een technisch verslag dat wordt opgemaakt van een onroerend goed dat reeds opgenomen is in het register uiterlijke verwaarlozing. In dit verslag wordt een van beide criteria uit definitie 1 bijkomend vastgesteld.
5. Register uiterlijke verwaarlozing:  
Het gemeentelijk register van uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen
6. Eigenaar:  
De houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht of het vruchtgebruik
7. Oppervlakte van de gevel:  
De som van de oppervlakte van de gevel(s) zichtbaar vanop de openbare weg (voor- en zijgevels), waarbij de oppervlakte gemeten wordt tot aan de dakrand, kroonlijst of dakgoot. Oppervlakten van ramen, deuren en eventuele andere gevelopeningen worden meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte van de gevel.
8. Bedrijfsruimte:  
De bedrijfsruimten zoals vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
9. Belastbaar:

Een onroerend goed is belastbaar als er volgens het belastingreglement een belasting kan worden opgelegd en/of een vrijstelling van belasting kan worden toegekend.

## **DEEL 2: HET REGISTER UITERLIJKE VERWAARLOZING**

### **ARTIKEL 3: OPNAME IN HET REGISTER UITERLIJKE VERWAARLOZING**

De administratie maakt een register op van uiterlijk verwaarloosde onroerende goederen. De uiterlijke verwaarlozing wordt vastgesteld in een technisch verslag door een daarvoor door de stad aangesteld personeelslid.

Een onroerend goed dat aan minstens één van onderstaande criteria voldoet, wordt opgenomen in het register:

- Het onroerend goed behaalt volgens het technisch verslag een eindscore van minstens 19 punten.
- Het onroerend goed is volgens het technisch verslag niet wind- en/of waterdicht.

Wanneer bij een onroerend goed dat in het register staat omwille van één criterium nadien ook het andere criterium wordt vastgesteld, wordt er in een volgend technisch verslag een bijkomende vaststelling gemaakt. Er is geen sprake van een nieuwe opname in het register, aangezien het onroerend goed al opgenomen was.

Naast het technisch verslag wordt er een fotodossier van de vaststellingen gemaakt.

Een uiterlijk verwaarloosd onroerend goed wordt opgenomen in het register uiterlijke verwaarlozing aan de hand van de genummerde administratieve akte, het technisch verslag en het fotodossier van de vaststellingen.

De datum van de administratieve akte geldt als opnamedatum in het register verwaarlozing.

### **ARTIKEL 4: KENNISGEVING VAN OPNAME IN HET REGISTER UITERLIJKE VERWAARLOZING OF VAN DE BIJKOMENDE VASTSTELLING**

De gemeente stelt de eigenaars per aangetekende zending in kennis van de beslissing tot opname in het register uiterlijke verwaarlozing en van een eventuele bijkomende vaststelling. Deze kennisgeving bevat:

- de administratieve akte, met technisch verslag;
- dit belastingreglement;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het register uiterlijke verwaarlozing of tegen de bijkomende vaststelling.

### **ARTIKEL 5: BEROEP TEGEN OPNAME IN HET REGISTER UITERLIJKE VERWAARLOZING OF TEGEN DE BIJKOMENDE VASTSTELLING**

Een eigenaar kan beroep indienen tegen de opname in het register uiterlijke verwaarlozing bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid, schriftelijk worden ingediend en gemotiveerd binnen een termijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na de verzending van de kennisgeving vermeld in artikel 4.

Het beroepschrift kan worden ingediend via e-mail, per post of via elektronische weg andere dan e-mail zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

Het beroepschrift moet op straffe van onontvankelijkheid gedagtekend worden en minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het nummer van de administratieve akte en het adres waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de motivatie voor het beroep;
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de criteria voor uiterlijke verwaarlozing, met dien verstande dat de vaststelling van de uiterlijke verwaarlozing betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend of aanvullend beroepschrift ingediend worden.

De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het register uiterlijke verwaarlozing en meldt de ontvangst en de onontvankelijkheid ervan aan de indiener van het beroepschrift.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending verstuurd.

Indien de beslissing tot opname in het register uiterlijke verwaarlozing niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de eigenaar onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het uiterlijk verwaarloosd onroerend goed in het register uiterlijke verwaarlozing op vanaf de datum van de administratieve akte.

#### **ARTIKEL 6: SCHRAPPING UIT HET REGISTER UITERLIJKE VERWAARLOZING**

Een onroerend goed wordt uit het register uiterlijke verwaarlozing geschrapt als na controle uit het technisch verslag blijkt dat het onroerend goed minder dan 10 punten scoort

EN

dat het onroerend goed wind- en waterdicht is.

Voor de schrapping uit het register uiterlijke verwaarlozing richt de eigenaar een gemotiveerd verzoek aan de administratie op dezelfde wijze als voor de indiening van een beroepschrift tegen de opname in het register.

De eigenaar voegt hierbij een overzichtsfoto van het onroerend goed alsook detailfoto's die staven dat de gebreken genoemd in het technisch verslag dat leidde tot opname en eventuele volgende technische verslagen, opgelost zijn.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register uiterlijke verwaarlozing en neemt een beslissing binnen een termijn van twee maanden na ontvangst van het verzoek.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief.

Indien het verzoek tot schrapping wordt aanvaard, vermeldt de beheerder van het register uiterlijke verwaarlozing de verzenddatum van het verzoek als datum van schrapping. Als verzenddatum wordt beschouwd: de postdatum (bij een zending per post), de datum van het ontvangstbewijs (bij afgifte tegen ontvangstbewijs), de datum van de e-mail of de datum van de elektronisch aangetekende zending.

Tegen de beslissing tot weigering van schrapping kan de eigenaar beroep aantekenen volgens de procedure bepaald in artikel 5.

### **DEEL 3: DE BELASTING OP UITERLIJKE VERWAARLOZING**



## **ARTIKEL 7: TARIEF EN BEREKENING**

De belasting is verschuldigd voor onroerende goederen die op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn op het register uiterlijke verwaarlozing.

Het basisbedrag van de belasting bestaat, indien van toepassing, uit de optelsom van volgende delen:

- voor een onroerend goed dat uiterlijke gebreken van verwaarlozing vertoont:  
50 EUR /m<sup>2</sup> op basis van de oppervlakte van de gevel.  
Met gedeelten kleiner dan een halve m<sup>2</sup> wordt geen rekening gehouden bij de berekening van de oppervlakte van de gevel, de gedeelten gelijk aan of groter dan een halve m<sup>2</sup> worden aangerekend als volledige m<sup>2</sup>.  
Dit deel van de belasting bedraagt minimum 1200 EUR.
- indien het onroerend goed niet wind- en/of waterdicht is: 6000 EUR per onroerend goed

De eerste keer dat een onroerend goed belastbaar wordt na opname op het register uiterlijke verwaarlozing zal de belasting als volgt berekend worden:

Basisbedrag van de belasting  $\times X/12$

Waarbij X = het aantal maanden op het register, tellend vanaf de maand na opname op het register uiterlijke verwaarlozing.

Vanaf het tweede belastbaar jaar voor dezelfde eigenaar en hetzelfde pand wordt de belasting als volgt berekend:

Basisbedrag  $\times Y$

Waarbij Y = het aantal keren dat het onroerend goed op 1 januari belastbaar is, onder dezelfde eigenaar, met een maximum van 5.

De jaarlijkse verhoging van de aanslagvoet (door vermenigvuldiging met Y) geldt zolang eenzelfde onroerend goed belastbaar is en de eigenaar ongewijzigd is gebleven. Wijzigt de eigenaar dan wordt de belasting het eerste belastbare jaar voor die eigenaar berekend met Y = 1.

## **ARTIKEL 8: BELASTINGPLICHTIGE**

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van het onroerend goed op 1 januari van het aanslagjaar.

De belasting wordt steeds gevestigd in verhouding tot het aandeel van elk van de belastingplichtigen in het onroerend goed indien er meerdere eigenaars zijn.

## **ARTIKEL 9: VRIJSTELLINGEN**

Om aanspraak te kunnen maken op een vrijstelling dient de vrijstelling steeds tijdig via het inlichtingenformulier te worden aangevraagd.

Een vrijstelling wordt telkens voor één aanslagjaar toegekend. Indien men zich volgens het reglement meerdere aanslagjaren kan beroepen op dezelfde vrijstellingsgrond, moet de vrijstelling, indien gewenst, elk aanslagjaar opnieuw aangevraagd worden. Bij elke aanvraag zal beoordeeld worden of aan de voorwaarde voor vrijstelling voldaan is. De belastingplichtige wordt schriftelijk in kennis gesteld of hij al dan niet recht heeft op de gevraagde vrijstelling.

Als een vrijstelling wordt toegekend, blijft het onroerend goed op het register staan, maar moet de belasting niet betaald worden.

Van de belasting op het onroerend goed zijn vrijgesteld:

1. De nieuwe eigenaar gedurende één aanslagjaar, na het verlijden van de authentieke akte.

2. De nieuwe eigenaar die in het betrokken onroerend goed gedomicilieerd is, het eerste en het tweede aanslagjaar na het verlijden van de authentieke akte.

De vrijstellingen 1 en 2 gelden niet indien de nieuwe eigenaar:

- een vennootschap of vereniging is waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;  
OF
- bloed- of aanverwant is tot en met de derde graad van de vorige zakelijke gerechtigde, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

3. De eigenaar die een ontvankelijke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het betrokken onroerend goed heeft ingediend, in het eerste of het tweede aanslagjaar volgend op de aanvraag.

Dezelfde eigenaar kan maximaal twee keer beroep doen op deze vrijstelling, voor hetzelfde onroerend goed, op voorwaarde dat het de tweede keer een nieuwe aanvraag betreft.

4. De eigenaar die een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning indient voor het betrokken onroerend goed in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en brandveiligheidsvoorschriften en 4 maanden na het indienen onafhankelijk van zijn/haar wil geen definitieve stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen. Per ingediende bouwaanvraag kan eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling, in het eerste of het tweede aanslagjaar volgend op de bouwaanvraag.

5. De eigenaar van het onroerend goed waarvoor een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en de werken gestart zijn. Deze vrijstelling kan eenmalig aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde onroerend goed, voor het aanslagjaar volgend op de datum van de start der werken zoals doorgegeven aan de stedelijke diensten volgens de voorgeschreven procedure.

Indien de eigenaar in het betrokken onroerend goed gedomicilieerd is, kan de vrijstelling ook bijkomend aangevraagd worden voor het tweede aanslagjaar na de start van de werken. Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk.

6. De eigenaar van het onroerend goed waarvoor niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd.

Deze vrijstelling kan eenmalig aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde onroerend goed, voor het aanslagjaar volgend op de start van de werken.

De eigenaar dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen waaruit blijkt welke werken in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar werden uitgevoerd.

Het gedetailleerd renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:

- De aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
- Een volledige opsomming en korte beschrijving van de uitgevoerde werken;
- Facturen van reeds uitgevoerde werken in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar en/of facturen van aangekochte materialen;
- Een fotoreportage van de reeds uitgevoerde werken.

Indien de eigenaar in het betrokken onroerend goed gedomicilieerd is, kan de vrijstelling ook bijkomend aangevraagd worden voor het tweede aanslagjaar na de start van de werken.

Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk.

De vrijstellingen 5 en 6 kunnen niet cumulatief of na elkaar toegepast worden door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde onroerend goed.

7. De eigenaar waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing op basis van het burgerlijk wetboek, gedurende twee aanslagjaren.

8. De eigenaar van het onroerend goed dat deel uitmaakt van een sociaal woonproject aangemeld bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen conform artikel 5 en 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmering en de realisatie van woonprojecten.  
Er kan op de vrijstelling beroep gedaan worden tot de realisatie van het sociaal woonproject voltooid is.
9. De eigenaar van het onroerend goed onder sociaal beheersrecht van de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 90 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op de beslissing door het bevoegde orgaan tot sociaal beheer en zolang het sociaal beheer duurt.
10. De eigenaar van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken in de zin van artikel 18, §2 van decreet houdende de Vlaamse Wooncode, waarbij de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie de werkzaamheden uitvoert. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op het afsluiten van de overeenkomst en voor de duur van de overeenkomst.
11. De eigenaar van het onroerend goed gelegen binnen een bij koninklijk besluit goedgekeurd onteigeningsplan.
12. De eigenaar van het onroerend goed waarvoor een beschermingsaanvraag als monument werd ingediend. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op het indienen van de aanvraag tot en met het aanslagjaar volgend op de beslissing.
13. De eigenaar van het onroerend goed dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van brand, ontploffing of een ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen gedurende twee aanslagjaren volgend op de ramp.
14. De eigenaar die geen einde kan stellen aan de belastbare toestand ingevolge een vreemde oorzaak die de eigenaars niet kan worden toegerekend.

## **ARTIKEL 10: WIJZE VAN INNING**

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

## **ARTIKEL 11: MELDINGSPLICHTEN**

### **ARTIKEL 11.1: INLICHTINGEN**

De belastingplichtigen ontvangen jaarlijks een inlichtingenformulier.

Het inlichtingenformulier moet volledig ingevuld en ondertekend door de belastingplichtige, aangevuld met bewijsstukken, teruggestuurd worden binnen de twee maanden na de verzenddatum ervan:

- bij aanvraag van een vrijstelling;
- in geval van verkoop;
- wanneer één van beide criteria (die kunnen leiden tot opname) opgelost is (zodat het tarief aangepast kan worden);
- bij aanvraag tot schrapping uit het register uiterlijke verwaarlozing.



Het inlichtingenformulier kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: [eigendomsbelasting@stad.antwerpen.be](mailto:eigendomsbelasting@stad.antwerpen.be);
- fax: 03/338 85 67;
- post: College van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;
- elektronische weg andere dan e-mail zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

#### ARTIKEL 11.2: VERPLICHTINGEN VAN DE INSTRUMENTERENDE NOTARIS

In voorkomend geval stelt de instrumenterende ambtenaar/notaris de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het register uiterlijke verwaarlozing.

De notaris 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 12: ADMINISTRATIEVE GELDBOETE

Een administratieve geldboete van 250 EUR wordt opgelegd:

- indien een meldingsplicht aan de stad Antwerpen, zoals bepaald in artikel 11, niet wordt gerespecteerd;
- in geval van weigering om mee te werken aan een fiscale controle;
- in geval van weigering om boeken of bescheiden voor te leggen.

De administratieve boete kan ook opgelegd worden aan een derde, niet-belastingplichtige.

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

De administratieve geldboete moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

#### ARTIKEL 13: BEZWAARPROCEDURE

De belastingschuldige of zijn volmacht houder kan bezwaar indienen tegen deze belasting en de administratieve geldboetes voorzien in dit reglement bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het bezwaarschrift samen met alle dienstige stukken kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: [bezwaren@stad.antwerpen.be](mailto:bezwaren@stad.antwerpen.be);
- fax: 03/338 85 67;
- post: College van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;
- elektronische weg andere dan e-mail indien het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

#### ARTIKEL 14: OVERGANGSBEPALINGEN



### Belastbaar tijdstip en berekening

De woningen/gebouwen die op 31 december 2015 op de gemeentelijke lijst van verwaarloosde woningen, wegens gevelverwaarlozing, voorkomen, worden bij wijze van overgangsmaatregel op 1 januari 2016 opgenomen op het gemeentelijk register uiterlijke verwaarlozing indien deze voldoen aan de criteria van dit reglement. Hiertegen is een beroep mogelijk.

Deze onroerende goederen worden onder dit reglement de eerste keer belastbaar op 1 januari 2017. De belasting zal berekend worden zoals voorzien in dit reglement, maar Y start op 2, tenzij de kennisgeving van de belastbaarheid voor verwaarloosde woningen/gebouwen gebeurd is in 2015 of er een nieuwe eigenaar is op 1 januari 2017, dan start Y op 1.

Wanneer Y start op 2 zal Y ook voor de volgende aanslagjaren telkens met 1 verhoogd worden, zodat  $Y = \text{aantal keren dat het onroerend goed op 1 januari belastbaar is} + 1$ , eveneens met een maximum van 5.

### Vrijstellingen

De verworven vrijstellingen onder de voorgaande reglementering blijven behouden voor dezelfde eigenaar en eenzelfde onroerend goed, met dien verstande dat het aantal reeds vrijgestelde belastbare aanslagjaren wordt verrekend met de belastbare aanslagjaren waarvoor onder het nieuwe reglement op dezelfde of gelijkaardige grond vrijstelling kan verkregen worden. Een verworven vrijstelling kan op basis van dezelfde of gelijkaardige grond niet opnieuw worden aangevraagd door dezelfde eigenaar voor hetzelfde onroerende goed op basis van het nieuwe belastingreglement.

## **ARTIKEL 15**

Dit belastingreglement vervangt vanaf 1 januari 2016 het belastingreglement op de verwaarloosde woningen of gebouwen.

## **BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN**

### **DEEL 1: ALGEMEEN**

#### **ARTIKEL 1: HET BELASTBAAR VOORWERP**

Er wordt voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2019 een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen die op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het register ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

#### **ARTIKEL 2: DEFINITIES**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
2. 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.
3. Ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning: een woning die door de bevoegde instantie ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard op grond van de artikelen 15 en 16 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
4. Register ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen: het gemeentelijk register van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.
5. Eigenaar: de houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht of het vruchtgebruik.
6. Belastbaar:  
Een woning is belastbaar als er volgens het belastingreglement een belasting kan worden opgelegd en/of een vrijstelling van belasting kan worden toegekend.

### **DEEL 2: HET REGISTER ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN**

#### **ARTIKEL 3: OPNAME IN HET REGISTER ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN**

De administratie maakt een register op van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. De datum van het besluit van de burgemeester of in voorkomend geval het besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring geldt als opnamedatum in het register.

#### **ARTIKEL 4: OPENBAARHEID**

Het register ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen vormt een bestuursdocument overeenkomstig artikel 3,4°, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur en is als dusdanig toegankelijk voor het publiek.

## **ARTIKEL 5: KENNISGEVING VAN OPNAME IN HET REGISTER ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN**

De gemeente stelt de eigenaars per aangetekende zending in kennis van de beslissing tot opname in het register ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. Deze kennisgeving bevat:

- het besluit tot de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de burgemeester of in voorkomend geval van de Vlaamse Regering;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure bij de Vlaamse overheid tegen het besluit tot de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring;
- informatie over de belasting.

## **ARTIKEL 6: SCHRAPPING UIT HET REGISTER ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN**

Een woning wordt uit het register ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen geschrapt in volgende gevallen:

- indien voor de woning een conformiteitsattest verkregen wordt OF;
- bij opheffing van het besluit burgemeester tot de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring OF;
- in geval dat een proces-verbaal tot uitvoering van een herstellvordering wordt opgemaakt.

Als datum van schrapping uit het register geldt:

- de verzenddatum van de aanvraag van het conformiteitsattest OF;
- de verzenddatum van het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij de woning/kamer ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard werd OF;
- de datum van het proces-verbaal tot uitvoering van een herstellvordering.

Als verzenddatum wordt beschouwd: de postdatum (bij een zending per post), de datum van het ontvangstbewijs (bij afgifte tegen ontvangstbewijs), de datum van de e-mail of de datum van de elektronisch aangetekende zending.

## **DEEL 3: DE BELASTING OP DE ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN**

### **ARTIKEL 7: TARIEF EN BEREKENING**

De belasting is verschuldigd voor woningen die op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn op het register ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

- 2400 EUR per woning
- 600 EUR per kamer

De eerste keer dat een woning belastbaar wordt na opname op het register ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen zal de belasting als volgt berekend worden:

Basisbedrag van de belasting  $\times X/12$

Waarbij X = het aantal maanden op het register, tellend vanaf de maand na opname op het register ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Vanaf het tweede belastbaar jaar voor dezelfde eigenaar en hetzelfde pand wordt de belasting als volgt berekend:

Basisbedrag  $\times Y$

Waarbij Y = het aantal keren dat de woning op 1 januari belastbaar is, onder dezelfde eigenaar, met een maximum van 5.



De jaarlijkse verhoging van de aanslagvoet (door vermenigvuldiging met Y) geldt zolang eenzelfde woning belastbaar is en de eigenaar ongewijzigd is gebleven. Wijzigt de eigenaar dan wordt de belasting het eerste belastbare jaar voor die eigenaar berekend met  $Y = 1$ .

#### **ARTIKEL 8: BELASTINGPLICHTIGE**

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van de woning op 1 januari van het aanslagjaar.

De belasting wordt steeds gevestigd in verhouding tot het aandeel van elk van de belastingplichtigen in de woning indien er meerdere eigenaars zijn.

#### **ARTIKEL 9: VRIJSTELLINGEN**

Om aanspraak te kunnen maken op een vrijstelling dient de vrijstelling steeds tijdig via het inlichtingenformulier te worden aangevraagd.

Een vrijstelling wordt telkens voor één aanslagjaar toegekend. Indien men zich volgens het reglement meerdere aanslagjaren kan beroepen op dezelfde vrijstellingsgrond, moet de vrijstelling, indien gewenst, elk aanslagjaar opnieuw aangevraagd worden. Bij elke aanvraag zal beoordeeld worden of aan de voorwaarde voor vrijstelling voldaan is. De belastingplichtige wordt schriftelijk in kennis gesteld of hij al dan niet recht heeft op de gevraagde vrijstelling.

Als een vrijstelling wordt toegekend, blijft de woning op het register staan, maar moet de belasting niet betaald worden.

Van de belasting zijn vrijgesteld:

1. De nieuwe eigenaar gedurende één aanslagjaar, na het verlijden van de authentieke akte.
2. De nieuwe eigenaar die in de betrokken woning gedomicilieerd is, het eerste en het tweede aanslagjaar na het verlijden van de authentieke akte.

De vrijstellingen 1 en 2 gelden niet indien de nieuwe eigenaar:

- een vennootschap of vereniging is waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;  
OF
- bloed- of aanverwant is tot en met de derde graad van de vorige zakelijke gerechtigde, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

3. De eigenaar die een ontvankelijke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend voor de betrokken woning, in het eerste of het tweede aanslagjaar volgend op de aanvraag.  
Dezelfde eigenaar kan maximaal twee keer beroep doen op deze vrijstelling, voor dezelfde woning, op voorwaarde dat het de tweede keer een nieuwe aanvraag betreft.
4. De eigenaar die een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning indient voor de betrokken woning in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en brandveiligheidsvoorschriften en 4 maanden na het indienen onafhankelijk van zijn/haar wil geen definitieve stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen. Per ingediende bouwaanvraag kan eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling, in het eerste of het tweede aanslagjaar volgend op de bouwaanvraag.
5. De eigenaar van de woning waarvoor een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en de werken gestart zijn met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand. Deze vrijstelling kan eenmalig aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning, voor het aanslagjaar volgend op de datum van de start der werken zoals doorgegeven

aan de stedelijke diensten volgens de voorgeschreven procedure.  
Indien de eigenaar in de betrokken woning gedomicilieerd is, kan de vrijstelling ook bijkomend aangevraagd worden voor het tweede aanslagjaar na de start van de werken.  
Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk.

6. De eigenaar van de woning waarvoor niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand.  
Deze vrijstelling kan eenmalig aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning, voor het aanslagjaar volgend op de start van de werken.  
De eigenaar dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen waaruit blijkt welke werken in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar werden uitgevoerd.  
Het gedetailleerd renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:
  - De aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
  - Een volledige opsomming en korte beschrijving van de uitgevoerde werken;
  - Facturen van reeds uitgevoerde werken in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar en/of facturen van aangekochte materialen;
  - Een fotoreportage van de reeds uitgevoerde werken.Indien de eigenaar in de betrokken woning gedomicilieerd is, kan de vrijstelling ook bijkomend aangevraagd worden voor het tweede aanslagjaar na de start van de werken.  
Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk.

De vrijstellingen 5 en 6 kunnen niet cumulatief of na elkaar toegepast worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning.

7. De eigenaar waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing op basis van het burgerlijk wetboek, gedurende twee aanslagjaren.
8. De eigenaar van de woning die deel uitmaakt van een sociaal woonproject aangemeld bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen conform artikel 5 en 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten.  
Er kan op de vrijstelling beroep gedaan worden tot de realisatie van het sociaal woonproject voltooid is.
9. De eigenaar van de woning onder sociaal beheersrecht van de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 90 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op de beslissing door het bevoegde orgaan tot sociaal beheer en zolang het sociaal beheer duurt.
10. De eigenaar van de woning die het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken in de zin van artikel 18, §2 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode, waarbij de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie de werkzaamheden uitvoert. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op het afsluiten van de overeenkomst en voor de duur van de overeenkomst.
11. De eigenaar van de woning gelegen binnen een bij koninklijk besluit goedgekeurd onteigeningsplan.
12. De eigenaar van de woning waarvoor een beschermingsaanvraag als monument werd ingediend. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op het indienen van de aanvraag tot en met het aanslagjaar volgend op de beslissing.

13. De eigenaar van de woning die vernield of beschadigd werd ten gevolge van brand, ontploffing of een ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen gedurende twee aanslagjaren volgend op de ramp.
14. De eigenaar die geen einde kan stellen aan de belastbare toestand ingevolge een vreemde oorzaak die de eigenaars niet kan worden toegerekend.

## **ARTIKEL 10: WIJZE VAN INNING**

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

## **ARTIKEL 11: MELDINGSPLICHTEN**

### **ARTIKEL 11.1: INLICHTINGEN**

De belastingplichtigen ontvangen jaarlijks een inlichtingenformulier.

Het inlichtingenformulier moet volledig ingevuld en ondertekend door de belastingplichtige, aangevuld met bewijsstukken, teruggestuurd worden binnen de twee maanden na de verzenddatum ervan:

- bij aanvraag van een vrijstelling;
- in geval van verkoop;

Het inlichtingenformulier kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: [eigendomsbelasting@stad.antwerpen.be](mailto:eigendomsbelasting@stad.antwerpen.be);
- fax: 03/338 85 67;
- post: College van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;
- elektronische weg andere dan e-mail zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

### **ARTIKEL 11.2: VERPLICHTINGEN VAN DE INSTRUMENTERENDE NOTARIS**

In voorkomend geval stelt de instrumenterende ambtenaar/notaris de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van de woning in het register ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

De notaris 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 12: ADMINISTRATIEVE GELDBOETE**

Een administratieve geldboete van 250 EUR wordt opgelegd:

- indien een meldingsplicht aan de stad Antwerpen, zoals bepaald in artikel 11, niet wordt gerespecteerd;
- in geval van weigering om mee te werken aan een fiscale controle;
- in geval van weigering om boeken of bescheiden voor te leggen.

De administratieve boete kan ook opgelegd worden aan een derde, niet-belastingplichtige.

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

De administratieve geldboete moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

### **ARTIKEL 13: BEZWAARPROCEDURE**

De belastingschuldige of zijn volmachthouder kan bezwaar indienen tegen deze belasting en de administratieve geldboetes voorzien in dit reglement bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het bezwaarschrift samen met alle dienstige stukken kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: bezwaren@stad.antwerpen.be;
- fax: 03/338 85 67;
- post: College van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;
- elektronische weg andere dan e-mail indien het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

### **ARTIKEL 14: OVERGANGSBEPALINGEN**

#### Belastbaar tijdstip en berekening

Woningen en kamers die reeds voor het inwerkingtreden van dit reglement ongeschikt en/of onbewoonbaar werden verklaard en waarvoor het desbetreffende besluit van de burgemeester of de bevoegde minister nog steeds van kracht is, worden bij wijze van overgangsmaatregel op het gemeentelijk register opgenomen op 1 januari 2016.

Hier tegen is geen beroep mogelijk.

Deze woningen en kamers worden onder dit reglement de eerste keer belastbaar op 1 januari 2017. De belasting zal als volgt worden berekend:

Basisbedrag  $\times$  Y, waarbij

Y start op 2, tenzij de kennisgeving van de belastbaarheid voor verwaarloosde woningen/gebouwen gebeurd is in 2015 of er een nieuwe eigenaar is op 1 januari 2017, dan start Y op 1.

Wanneer Y start op 2 zal Y ook voor de volgende aanslagjaren telkens met 1 verhoogd worden, zodat  $Y = \text{aantal keren dat de woning op 1 januari belastbaar is} + 1$ , eveneens met een maximum van 5.

#### Vrijstellingen

De verworven vrijstellingen onder de voorgaande reglementering blijven behouden voor dezelfde eigenaar en dezelfde woning, met dien verstande dat het aantal reeds vrijgestelde belastbare aanslagjaren wordt verrekend met de belastbare aanslagjaren waarvoor onder het nieuwe reglement op dezelfde of gelijkaardige grond vrijstelling kan verkregen worden. Een verworven vrijstelling kan op basis van dezelfde of gelijkaardige grond niet opnieuw worden aangevraagd door dezelfde eigenaar voor dezelfde woning op basis van het nieuwe belastingreglement.

### **ARTIKEL 15**

Dit belastingreglement vervangt vanaf 1 januari 2016 het belastingreglement op de verwaarloosde woningen of gebouwen.



# **BELASTINGREGLEMENT OP DE LEEGSTAANDE WONINGEN OF GEBOUWEN**

## **DEEL 1: ALGEMEEN**

### **ARTIKEL 1: HET BELASTBAAR VOORWERP**

Er wordt voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2019 een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en gebouwen die op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn op het gemeentelijk leegstandsregister.

### **ARTIKEL 2: DEFINITIES**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Woning:  
Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
2. Gebouw:  
Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, 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. Leegstandsregister:  
Het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het departement ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed.
5. Leegstaande woning:  
Woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie, hetzij elke andere door de Vlaamse regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.
6. 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. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.
7. Functie van het gebouw:
  - functie die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning,
  - functie die overeenkomt met een melding in de zin van artikel 94 van het decreet ruimtelijke ordening,
  - functie die overeenkomt met een milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Indien de functie niet blijkt uit een vergunning of melding, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand.

8. 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 stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.
9. Beschrijvend verslag:  
Een opsomming van de elementen die het vermoeden van leegstand staven. Dit beschrijvend verslag is opgenomen in de administratieve akte.
10. Eigenaar:  
De houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht of het vruchtgebruik
11. Belastbaar:  
Een woning of gebouw is belastbaar als er volgens het belastingreglement een belasting kan worden opgelegd en/of een vrijstelling van belasting kan worden toegekend.

## **DEEL 2: HET LEEGSTANDSREGISTER**

### **ARTIKEL 3: OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER**

De administratie maakt een inventaris op van:

- leegstaande gebouwen
- leegstaande woningen

Beide inventarissen worden ondergebracht in het leegstandsregister.

De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of het ontbreken van een aangifte van een tweede verblijf.

Een leegstaande woning of een leegstaand gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte die het beschrijvend verslag omvat. Het dossier omvat tevens een fotoreportage en een controleverslag, die ter inzage zijn van de belastingplichtige.

De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum in het leegstandsregister.

#### **ARTIKEL 4: OPENBAARHEID**

Het leegstandsregister vormt een bestuursdocument overeenkomstig artikel 3, 4°, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur en is als dusdanig toegankelijk voor het publiek.

#### **ARTIKEL 5: KENNISGEVING VAN OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER**

De gemeente stelt de eigenaars per aangetekende zending in kennis van de beslissing tot opname van woningen en gebouwen in het leegstandsregister. Deze kennisgeving bevat:

- de administratieve akte die het beschrijvend verslag omvat;
- dit belastingreglement;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

#### **ARTIKEL 6: BEROEP TEGEN OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER**

Een eigenaar kan beroep indienen tegen de opname in het leegstandsregister bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid, schriftelijk worden ingediend en gemotiveerd binnen een termijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na de verzending van de kennisgeving vermeld in artikel 5.

Het beroepschrift kan worden ingediend via e-mail, per post of via elektronische weg andere dan e-mail zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

Het beroepschrift moet op straffe van onontvankelijkheid gedagtekend worden en minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de motivatie van het beroep;
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend of aanvullend beroepschrift ingediend worden.

De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst en de ontvankelijkheid ervan aan de indiener van het beroepschrift.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending verstuurd.

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Als het college het beroep tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister gegrond acht, of nalaat om tijdig kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de eigenaar onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

#### **ARTIKEL 7: SCHRAPPING UIT HET LEEGSTANDSREGISTER**

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een eigenaar bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een eigenaar bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de eigenaar een gemotiveerd verzoek aan de administratie op dezelfde wijze als voor de indiening van een beroepschrift tegen de opname in het leegstandsregister.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief.

Tegen de beslissing tot weigering van schrapping kan de eigenaar beroep aantekenen volgens de procedure bepaald in artikel 6.

### **DEEL 3: DE BELASTING OP DE LEEGSTAANDE WONINGEN OF GEBOUWEN**

#### **ARTIKEL 8: TARIEF EN BEREKENING**

De belasting is verschuldigd voor woningen en gebouwen die op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn op het leegstandsregister.

Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

- 2400 EUR per woning/gebouw
- 600 EUR per kamer

De eerste keer dat een woning of gebouw belastbaar wordt na opname op het leegstandsregister zal de belasting als volgt berekend worden:

Basisbedrag van de belasting  $\times$  X/12

Waarbij X = het aantal maanden op het register, tellend vanaf de maand na opname op het leegstandsregister.

Vanaf het tweede belastbaar jaar voor dezelfde eigenaar en hetzelfde pand wordt de belasting als volgt berekend:

Basisbedrag  $\times$  Y

Waarbij Y = het aantal keren dat de woning of het gebouw op 1 januari belastbaar is, onder dezelfde eigenaar, met een maximum van 5.

De jaarlijkse verhoging van de aanslagvoet (door vermenigvuldiging met Y) geldt zolang eenzelfde woning of gebouw belastbaar is en de eigenaar ongewijzigd is gebleven. Wijzigt de eigenaar dan wordt de belasting het eerste belastbare jaar voor die eigenaar berekend met Y = 1.

## **ARTIKEL 9: BELASTINGPLICHTIGE**

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van de woning of het gebouw op 1 januari van het aanslagjaar.

De belasting wordt steeds gevestigd in verhouding tot het aandeel van elk van de belastingplichtigen in de woning of het gebouw indien er meerdere eigenaars zijn.

## **ARTIKEL 10: VRIJSTELLINGEN**

Om aanspraak te kunnen maken op een vrijstelling dient de vrijstelling steeds tijdig via het inlichtingenformulier te worden aangevraagd.

Een vrijstelling wordt telkens voor één aanslagjaar toegekend. Indien men zich volgens het reglement meerdere aanslagjaren kan beroepen op dezelfde vrijstellingsgrond, moet de vrijstelling, indien gewenst, elk aanslagjaar opnieuw aangevraagd worden. Bij elke aanvraag zal beoordeeld worden of aan de voorwaarde voor vrijstelling voldaan is. De belastingplichtige wordt schriftelijk in kennis gesteld of hij al dan niet recht heeft op de gevraagde vrijstelling.

Als een vrijstelling wordt toegekend, blijft de woning of het gebouw op het register staan, maar moet de belasting niet betaald worden.

Van de belasting zijn vrijgesteld:

1. De nieuwe eigenaar gedurende één aanslagjaar, na het verlijden van de authentieke akte.

De vrijstelling geldt niet indien de nieuwe eigenaar:

- een vennootschap of vereniging is waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;  
OF
- bloed- of aanverwant is tot en met de derde graad van de vorige zakelijke gerechtigde, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

2. De eigenaar die een ontvankelijke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de betrokken woning of het gebouw heeft ingediend, in het eerste of het tweede aanslagjaar volgend op de aanvraag.

Dezelfde eigenaar kan maximaal twee keer beroep doen op deze vrijstelling, voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw, op voorwaarde dat het de tweede keer een nieuwe aanvraag betreft.

3. De eigenaar die een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning indient voor de betrokken woning of het gebouw in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en brandveiligheidsvoorschriften en 4 maanden na het indienen onafhankelijk van zijn/haar wil geen definitieve stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen. Per ingediende bouwaanvraag kan eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling, in het eerste of het tweede aanslagjaar volgend op de bouwaanvraag.

4. De eigenaar van de woning of het gebouw waarvoor een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en de werken gestart zijn met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand. Deze vrijstelling kan eenmalig aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw, voor het aanslagjaar volgend op de datum van de start der werken zoals doorgegeven aan de stedelijke diensten volgens de voorgescreven procedure.

Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk.

5. De eigenaar van de woning of het gebouw waarvoor niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand.  
Deze vrijstelling kan eenmalig aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw, voor het aanslagjaar volgend op de start van de werken.  
De eigenaar dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen waaruit blijkt welke werken in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar werden uitgevoerd.  
Het gedetailleerd renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:
- De aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
  - Een volledige opsomming en korte beschrijving van de uitgevoerde werken;
  - Facturen van reeds uitgevoerde werken in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar en/of facturen van aangekochte materialen;
  - Een fotoreportage van de reeds uitgevoerde werken.
- Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk.

De vrijstellingen 4 en 5 kunnen niet cumulatief of na elkaar toegepast worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw.

6. De eigenaar waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing op basis van het burgerlijk wetboek, gedurende twee aanslagjaren.
7. De eigenaar die om medische of psychische redenen in een zorginstelling of ouderenvoorziening of in het kader van mantelzorg elders verblijft, voor zover de eigenaar in de betrokken woning het laatst gedomicilieerd was. Deze vrijstelling kan maximum twee aanslagjaren toegekend worden, op voorwaarde dat de eigenaar gedurende deze periode in de onmogelijkheid verkeert om ter plaatse te wonen omwille van bovenstaande redenen.
8. De eigenaar van de woning of het gebouw dat in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar minimum voor een periode van 9 maanden (al dan niet aaneensluitend) ter beschikking werd gesteld van een tijdelijk, publiek toegankelijk (socio-) cultureel initiatief of voor een pop-up handels- of horecazaak op voorwaarde dat deze correct aangemeld werd bij de stad en aan de wettelijke vereisten voldeed. Binnen de 9 maanden wordt zowel de voorbereiding als de effectieve activiteit of uitbating begrepen.  
Op deze vrijstelling kan maximaal 2 aanslagjaren beroep worden gedaan.  
De ingebruikname als pop-up of (socio-) cultureel initiatief dient ook telkens door de eigenaar voorafgaandelijk schriftelijk gemeld te worden aan de dienst eigendomsbelasting om later gebruik te kunnen maken van deze vrijstelling.
9. De eigenaar van de woning of het gebouw dat in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar minimum voor een periode van 9 maanden (al dan niet aaneensluitend) gebruikt wordt voor bewaking door bewoning, wat bewezen kan worden door middel van een contract.  
Op deze vrijstelling kan maximaal 2 aanslagjaren beroep worden gedaan.
10. De eigenaar van de woning of het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een contract met een sociaal verhuurkantoor. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op het afsluiten van het contract tot aan de voorwaarden voldaan is om het pand te schrappen van het leegstandsregister of tot het einde van het contract.
11. De eigenaar van de woning die gebruikt wordt voor het uitoefenen van een beroep in de dienstverlenende sector, op voorwaarde dat
- er geen structurele wijzigingen aan de woning worden uitgevoerd, zodat de woning meteen terug gebruikt kan worden voor haar eigenlijke functie, namelijk wonen.
- EN
- de woning effectief gebruikt wordt voor het uitoefenen van een beroep in de dienstverlenende sector. Het louter hebben van een inschrijving in Kruispuntbank Ondernemingen geeft geen recht op deze vrijstelling.

Deze voorwaarden kunnen ter plaatse worden gecontroleerd.

12. De eigenaar van de woning gelegen boven een gebouw, op voorwaarde dat:
  - er geen afzonderlijke toegang is naar de woning(en);
  - EN
  - de afzonderlijke toegang niet verwijderd werd zonder stedenbouwkundige vergunning.Op deze vrijstelling kan maximaal twee aanslagjaren beroep worden gedaan.
13. De eigenaar van de woning of het gebouw dat deel uitmaakt van een sociaal woonproject aangemeld bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen conform artikel 5 en 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten.  
Er kan op de vrijstelling beroep gedaan worden tot de realisatie van het sociaal woonproject voltooid is.
14. De eigenaar van de woning of het gebouw onder sociaal beheersrecht van de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 90 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op de beslissing door het bevoegde orgaan tot sociaal beheer en zolang het sociaal beheer duurt.
15. De eigenaar van de woning of het gebouw gelegen binnen een bij koninklijk besluit goedgekeurd onteigeningsplan.
16. De eigenaar van de woning of het gebouw waarvoor een beschermingsaanvraag als monument werd ingediend. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op het indienen van de aanvraag tot en met het aanslagjaar volgend op de beslissing.
17. De eigenaar van de woning of het gebouw dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van brand, ontploffing of een ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen gedurende twee aanslagjaren volgend op de ramp.
18. De eigenaar die geen einde kan stellen aan de belastbare toestand ingevolge een vreemde oorzaak die de eigenaars niet kan worden toegerekend.

## **ARTIKEL 11: WIJZE VAN INNING**

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

## **ARTIKEL 12: MELDINGSPLICHTEN**

### **ARTIKEL 12.1: INLICHTINGEN**

De belastingplichtigen ontvangen jaarlijks een inlichtingenformulier.

Het inlichtingenformulier moet volledig ingevuld en ondertekend door de belastingplichtige, aangevuld met bewijsstukken, teruggestuurd worden binnen de twee maanden na de verzenddatum ervan:

- bij aanvraag van een vrijstelling;
- in geval van verkoop;
- bij aanvraag tot schrapping uit het leegstandsregister.

Het inlichtingenformulier kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:



- e-mail: eigendomsbelasting@stad.antwerpen.be;
- fax: 03/338 85 67;
- post: College van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;
- elektronische weg andere dan e-mail zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

#### ARTIKEL 12.2: VERPLICHTINGEN VAN DE INSTRUMENTERENDE NOTARIS

In voorkomend geval stelt de instrumenterende ambtenaar/notaris de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandsregister.

De notaris 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 13: ADMINISTRATIEVE GELDBOETE

Een administratieve geldboete van 250 EUR wordt opgelegd:

- indien een meldingsplicht aan de stad Antwerpen, zoals bepaald in artikel 12, niet wordt gerespecteerd;
- in geval van weigering om mee te werken aan een fiscale controle;
- in geval van weigering om boeken of bescheiden voor te leggen.

De administratieve boete kan ook opgelegd worden aan een derde, niet-belastingplichtige.

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

De administratieve geldboete moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

#### ARTIKEL 14: BEZWAARPROCEDURE

De belastingschuldige of zijn volmachthouder kan bezwaar indienen tegen deze belasting en de administratieve geldboetes voorzien in dit reglement bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het bezwaarschrift samen met alle dienstige stukken kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: bezwaren@stad.antwerpen.be;
- fax: 03/338 85 67;
- post: College van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;
- elektronische weg andere dan e-mail indien het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

#### ARTIKEL 15: OVERGANGSBEPALINGEN

##### Belastbaar tijdstip en berekening



Woningen/gebouwen die door de stad reeds werden opgenomen op het gemeentelijk leegstandsregister voor de inwerkingtreding van dit reglement op 1 januari 2016, blijven opgenomen op het leegstandsregister met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

Indien deze woningen/gebouwen op 1 januari 2017 nog voorkomen op het leegstandsregister worden deze op dat moment belastbaar. De belasting zal als volgt worden berekend:

Basisbedrag  $\times X/12 \times Y$ , waarbij

X = het aantal maanden op het register tellend vanaf de maand volgend op de verjaring van de opnamedatum op het leegstandsregister in 2015 of vanaf de maand volgend op de opnamedatum in 2015.

Y start op 2, tenzij de opname op het leegstandsregister gebeurd is in 2015 of er een nieuwe eigenaar is op 1 januari 2017, dan start Y op 1.

Wanneer Y start op 2 zal Y ook voor de volgende aanslagjaren telkens met 1 verhoogd worden, zodat Y = aantal keren dat de woning of het gebouw goed op 1 januari belastbaar is + 1, eveneens met een maximum van 5.

### Vrijstellingen

De verworven vrijstellingen onder de voorgaande reglementering blijven behouden voor dezelfde eigenaar en dezelfde woning of hetzelfde gebouw, met dien verstande dat het aantal reeds vrijgestelde belastbare aanslagjaren wordt verrekend met de belastbare aanslagjaren waarvoor onder het nieuwe reglement op dezelfde of gelijkaardige grond vrijstelling kan verkregen worden. Een verworven vrijstelling kan op basis van dezelfde of gelijkaardige grond niet opnieuw worden aangevraagd door dezelfde eigenaar voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw op basis van het nieuwe belastingreglement.

### **ARTIKEL 16**

Dit belastingreglement vervangt vanaf 1 januari 2016 het voorgaande belastingreglement op de leegstaande woningen of gebouwen.