**datum**: 1 augustus 2024

Toelichting bij modelreglement van registratie en belasting leegstaande woningen en gebouwen

[1. Inleiding 1](#_Toc174023453)

[2. Voorwerp en motivering 2](#_Toc174023454)

[3. Regelgeving 3](#_Toc174023455)

[4. Artikelsgewijze bespreking 3](#_Toc174023456)

[Artikel 1: Begripsomschrijvingen 3](#_Toc174023457)

[4.1. Hoofdstuk 1: leegstandsregistratie 6](#_Toc174023458)

[Artikel 2 Leegstandsregister 6](#_Toc174023459)

[Artikel 3 Registratie van leegstand 7](#_Toc174023460)

[Artikel 4 Kennisgeving van registratie 8](#_Toc174023461)

[Artikel 5 beroep tegen registratie 8](#_Toc174023462)

[4.2. Hoofdstuk 2: de belasting 11](#_Toc174023463)

[Artikel 7 Belasting op leegstaande woningen en gebouwen 12](#_Toc174023464)

[Artikel 8 Belastingplichtige 12](#_Toc174023465)

[Artikel 9 Tarief van de belasting 14](#_Toc174023466)

[Artikel 10 Vrijstellingen 16](#_Toc174023467)

[Artikel 11 Inkohiering 19](#_Toc174023468)

[Artikel 12 Bezwaar 19](#_Toc174023469)

[Artikel 13 en 14 20](#_Toc174023470)

1. Inleiding

Deze toelichting dient als verduidelijking bij het modelreglement. Beide documenten worden best samen gelezen.

**Inspiratie**

Het modelreglement en de toelichting zijn hulpmiddelen ter inspiratie, geschreven ten behoeve van de gemeenten. Dit modelreglement en bijhorende toelichting is ook voorgelegd aan agentschap Wonen in Vlaanderen en Agentschap Binnenlands Bestuur. Er gaat vanzelfsprekend geen rechtskracht van uit. Het is een werkdocument. Dat betekent dat zowel het modelreglement als deze toelichting als een dynamisch document opgevat zijn: het kan steeds worden aangepast of verduidelijkt naar aanleiding van nieuwe informatie of andere inzichten. Wij vragen dan ook om ons uw opmerkingen, bedenkingen en ervaringen met het leegstandsreglement in uw gemeente te laten weten, zodat we indien nodig dit document kunnen aanpassen.

**Continuering**

Het modelreglement en de bijhorende toelichting zijn tot stand gekomen nadat de Vlaamse regelgever in 2016 besloot dat leegstandsbeleid een gemeentelijke keuze wordt. Deze keuze beperkte het regelgevend kader op Vlaams niveau tot een basiskader dat de gemeente kan (of moet) invullen. Dit model bouwt verder op het vroegere Decreet Grond- en Pandenbeleid. Deze keuze is gemaakt omdat het basiskader hetzelfde is gebleven en omdat de gemeenten deze regelgeving en de werking ervan kenden. Tegelijk komt dit ook de continuïteit ten goede.

Het modelreglement behelst zowel de registratie van de leegstaande woningen en gebouwen als de belasting erop. Dit hoeft niet. De gemeente kan ook twee aparte reglementen opmaken: een registratiereglement (of opnamereglement) en een belastingreglement. Aparte reglementen zouden de discussie over registratie of belasting zuiverder kunnen houden.

Dit document is geschreven vanuit het oogpunt van de gemeente. Gemeenten die een beroep doen op een intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS) voor het de opmaak, het beheer en het bijhouden van de leegstaande woningen en gebouwen dienen een aantal artikelen toe te voegen of anders te formuleren. In de tekst is daar in de voornaamste artikelen aandacht voor.

Dit document geeft toelichting bij de verschillende artikels en geeft meer achtergrondinfo weer. Een ander nuttig document is de handleiding leegstandsbestrijding van Agentschap Wonen in Vlaanderen (in samenwerking met VVSG).

In 2024 is zowel het modelreglement als de bijhorende toelichting bijgewerkt. Het gaat om terughoudende aanpassingen die gericht zijn op continuïteit. Enkele kleine wijzigingen in de decretale regels zijn erin verwerkt, net als ervaringen met het modelreglement de voorbije jaren. Tot slot zijn alle verwijzingen naar wetteksten aangepast aan de komst van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW).

Uw opmerkingen zijn welkom bij Joris Deleenheer (joris.deleenheer@vvsg.be).

1. Voorwerp en motivering

De redenen en motieven aangeven waarom de gemeente een bepaald beleid voert en vanuit welke bevoegdheid ze dat doet is noodzakelijk. Deze redenen zijn de verantwoording waarom de gemeente leegstaande woningen en gebouwen wil bestrijden en waarom ze dit op de voorgestelde wijze – via registratie en belasting - doet. Dit is erg belangrijk, ook in functie van eventuele gerechtelijke procedures.

1. Regelgeving

In de aanhef wordt de regelgeving die aan de basis ligt van het leegstandsreglement weergegeven. Samen met de motivatie wordt op deze manier duidelijk dat de gemeente bevoegd is om dit beleid te voeren en dat ze dit beleid afstemt op andere regelgeving. Zo wordt er onder andere verwezen naar het decreet lokaal bestuur (bevoegdheid), de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (registratie leegstand), de grondwet (gemeentelijke fiscale autonomie) en het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Indien de gemeente deel uitmaakt van een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid (IGS), op basis van het besluit van de Vlaamse Regering bij de Vlaamse Codex Wonen, moet je dat in de aanhef ook opnemen en aangeven dat dit de verplichting met zich meebrengt om leegstand te registreren. We nemen hier ook een verwijzing op naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aangezien de ondersteuning van het lokaal woonbeleid daarin zijn basis vindt.

In het model is waar nodig rekening gehouden met deze mogelijkheid (zie cursieve bepalingen).

1. Artikelsgewijze bespreking

**Artikel 1: Begripsomschrijvingen**

In het modelreglement worden de belangrijkste decretale definities overgenomen omwille van de leesbaarheid en begrijpbaarheid. Dit laat toe dat een burger weet waar het over gaat. Daarnaast verwijst het naar de definities in de Vlaamse Codex Wonen voor begrippen die niet zouden zijn opgenomen in het reglement. Aandachtspunt voor de gemeente is dan wel om bij elke wijziging van de betreffende artikels in de Vlaamse Codex Wonen deze ook door te voeren in het gemeentelijk reglement.

Ten behoeve van de inwoners kan het nuttig zijn in een aparte brochure het gemeentelijke leegstandsbeleid (inclusief de leegstandsreglementering, de gevolgen van een opname, de procedures, …) te duiden.

**Korte toelichting bij bepaalde begrippen**

(begrippen die geen toelichting vergen nemen we hier niet op)

1° Als een bepaalde bevoegdheid niet duidelijk aan het college van burgemeester en schepen is toegewezen, dan is de gemeenteraad bevoegd. Aangezien het bijhouden van een leegstandsregister geen decretale verplichting meer is of nergens elders in de sectorale regelgeving wordt aangegeven dat dit een bevoegdheid voor het college van burgemeester en schepenen is, ligt de beslissing om een leegstandsregister bij te houden bij de gemeenteraad.

Door te participeren aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid heeft de gemeente zich eigenlijk al akkoord verklaard om leegstaande woningen en gebouwen op te sporen, te registreren en aan te pakken (art. 2.14 Besluit VCW) . Het is dan aan het college van burgemeester en schepenen om de beslissingen van de gemeenteraad uit te voeren. Het leegstandsreglement moet wel door de gemeenteraad worden goedgekeurd.

De Vlaamse Codex Wonen biedt de mogelijkheid om de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisatie van het leegstandsregister op te dragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband (zie art. 2.9 VCW). Daarom wordt dit telkens cursief aangegeven als een IGS deze taak opneemt. Let wel: deze mogelijkheid geldt enkel voor de taken met betrekking tot registratie. Taken met betrekking tot de belasting (vestiging belasting, bezwaren, vrijstellingen…) kunnen **niet** toevertrouwd worden aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Dat is een exclusieve gemeentelijke bevoegdheid.

2° beroepsinstantie: De beroepsinstantie wat betreft de leegstandsregistratie kan ofwel het college van burgemeester en schepenen zijn, ofwel het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid. Het college van burgemeester en schepen kan dit delegeren naar de administratie. Indien dit gebeurt, benoem je best in het reglement dat de administratie het beroep tegen de registratie behandelt. Het spreekt vanzelf dat daarbij ook rekening gehouden wordt met het principe van onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de ‘rechtsprekende’ instantie. Een intergemeentelijke samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid kan de beroepsprocedure niet opnemen. Zij kunnen de behandeling van beroepschriften weliswaar voorbereiden, maar de formele beslissing over het beroep ligt in dergelijk geval bij het college van burgemeester en schepenen. In dit modelreglement wordt telkens de term beroepsinstantie gebruikt, zodat het naar beide organen kan verwijzen.

De definitie van ‘beroepsinstantie’ in artikel 1 geldt enkel voor de opmaak van het leegstandsregister. Een bezwaar tegen de belasting of een verzoek tot vrijstelling van de belasting kan alleen ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen, zoals opgelegd in het decreet van 30 mei 2008. Het modelreglement schrijft dit zo in.

4° (Leegstaande) handelsruimten, praktijkruimten of ruimten geschikt voor vrije beroepen worden niet gedefinieerd. Zij vallen onder het containerbegrip (leegstaande) gebouwen.

6°/1 Sinds 2 december 2021 hebben gemeenten op basis van artikel 2.10, §1, 4e lid van de VCW de mogelijkheid om aan de hand van een gemeentelijke verordening de termijn in te korten om een gebouw als leegstaand te beschouwen waarin in hoofdzaak een economische activiteit plaatsvond en die onder het toepassingsgebied valt van de Vlaamse Codex Wonen (met name: gelegen op een perceel of verzameling van percelen van minder dan 5 are) én waarvan meer dan 50% van de vloeroppervlakte gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend.Deze kortere termijn kan, op voorwaarde van een zorgvuldige motivering, zowel gelden voor het hele grondgebied, als voor (een) afgebakende zone(s).

Deze aanpassing is ingegeven door de nood om gericht sneller te kunnen reageren op leegstand, denk bijvoorbeeld aan leegstaande winkels in kernwinkelgebieden. Gemeenten die snel willen ingrijpen met een leegstandsbelasting moesten voor de wijziging minstens 12 maanden geduld oefenen voor ze effectief konden belasten.  Met deze wijziging kan deze termijn ingekort worden.

Door deze inkorting komt een pand sneller op het leegstandsregister. Gemeenten kunnen dan na het verstrijken van die termijn de leegstandsbelasting onmiddellijk laten ingaan.  Echter, als een gemeente de termijn voor de opname in het leegstandsregister inkort, zal automatisch ook de termijn verkorten waarbinnen een pand weer geschrapt wordt uit het register. Standaard bedraagt de schrappingstermijn 6 maanden. Artikel 2.11 VCW zegt immers dat: "*Als een gemeente met toepassing van artikel 2.10, § 1, vierde lid, een kortere termijn bepaalt, wordt een gebouw uit het leegstandsregister geschrapt binnen een termijn die hoogstens de helft van die kortere termijn bedraagt.*" De schrappingstermijn is dus maximaal de helft van de verkorte termijn.

7°/1 Een gemeente kan zelf nog functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen omschrijven om bepaalde situaties niet als leegstand te registreren. Voorbeelden zouden kunnen zijn: een woning boven een winkel zonder aparte toegang en die de functie heeft van stockeerruimte voor die winkel; praktijken van vrije beroepen, …. Door dit hier op te nemen, kun je voorkomen dat die eigenaars een functiewijziging moeten aanvragen. Een goede samenwerking met de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente is hier wel aangewezen. Een functiewijziging is in regel immers vergunningsplichtig. Tegelijk kunnen een aantal van deze problemen misschien ook opgelost worden door creatief te werken met de vrijstellingen in het reglement.

10° Opnamedatum: dit is de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het leegstandsregister. De berekening voor de heffing zal dan gelden zolang het pand ononderbroken in het register is opgenomen. Als de woning of het gebouw na een schrapping opnieuw in het register wordt opgenomen zal een nieuwe termijn beginnen lopen. Dit is een aanpassing ten opzichte van de eerdere formulering: de woorden ‘voor de eerste maal’ zijn geschrapt. Dit zou immers betekenen dat een pand dat opnieuw wordt opgenomen na een eerdere schrapping ingeschreven wordt op datum van de allereerste opname in het leegstandsregister Dit is uiteraard niet de bedoeling.

**Aandachtspunt**

Het is aan te raden om na te denken hoe omgegaan wordt met het begrip tweede verblijf en een eventuele samenhang met een (belasting)reglement op tweede verblijven en een belastingreglement op leegstand. In de praktijk wordt immers vaak opgemerkt dat een woning die feitelijk leegstaat door de eigenaar als tweede verblijf wordt aangegeven. Het is vaak een evenwichtsoefening om dit concreet na te gaan. Een aantal zaken die in overweging genomen kunnen worden, zijn:

* Woningkwaliteit: in een tweede verblijf moet iemand te allen tijde kunnen wonen. Een tweede verblijf moet dus bruikbaar zijn voor bewoning, Zo vermijd je dat woningen vervallen of onafgewerkte woningen worden aangeven als tweede verblijf.
* Mogelijks bestaat er in de gemeente een aangifteplicht voor tweede verblijven of kan dit ingevoerd worden.
* Welke woningen kunnen beschouwd worden als tweede verblijven?
* Een tweede verblijf moet effectief worden gebruikt om als tweede verblijf te kunnen gelden. Aangiftes van tweede verblijven die niet gebruikt zijn, kan een gemeente weigeren, omdat ze niet stroken met de waarheid.
	1. Hoofdstuk 1: leegstandsregistratie

**Artikel 2 Leegstandsregister**

Het modelreglement kiest voor een leegstandsregister met twee verschillende lijsten. Dit artikel neemt dus vanuit continuïteitsoverwegingen de bepalingen over van het geschrapte BVR van 10 juli 2009, waarin dit toentertijd zo voorzien was. Tegelijk is het ook relevant want de functie (woning of gebouw) bepaalt hoe je de leegstand moet vaststellen en hoe het kan worden geschrapt.

**Openbaarheid van het leegstandsregister**?

Het leegstandsregister vormt een bestuursdocument overeenkomstig artikel I.4, 3°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Het is echter gerechtvaardigd om het leegstandsregister slechts ‘gedeeltelijk’ openbaar te maken. Namen van de houders van het zakelijk recht mag je niet bekendmaken. Straatnamen en huisnummers echter wel. Dit is sinds 2016 vaste rechtspraak van de beroepsinstantie inzake de openbaarheid van bestuur, zo onder meer in beslissing OVB/2020/340. Op [deze website](https://overheid.vlaanderen.be/openbaarheid-van-bestuur) van de Vlaamse overheid vind je alle informatie over de regelgeving inzake openbaarheid van bestuur, inclusief de uitspraken van de beroepsinstantie.

Mogelijke toevoeging in §2: bijkomend zouden ook nog eventueel de volgende gegevens in het leegstandsregister opgenomen kunnen worden.

1° de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 5, en de datum en de aard van de beslissing in beroep;

2° als het pand voorlopig of definitief werd beschermd als monument of als onderdeel van een stads- of dorpsgezicht of landschap: de datum van bedoeld besluit.

**Combinatie met andere inventarissen of registers**

Binnen een gemeente kan een woning of een gebouw tegelijk in het leegstandsregister en in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen staan. De regelgeving sluit een gelijktijdige opname in beide registers niet uit. Het vroegere artikel 2.2.6 § 6 van het Grond- en Pandendecreet bepaalde dit zelfs expliciet.

Artikel 2.12 van de Vlaamse Codex Wonen zegt dat gebouwen die onder het toepassingsgebied vallen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, niet kunnen worden geregistreerd als leegstaande woning of gebouw in het kader van deze regelgeving. Volgens dat decreet is een bedrijfsruimte de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, die als één geheel te beschouwen zijn en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 are. Het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats is uitgesloten. Een bedrijfsgebouw is elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt;

Concreet betekent het dus dat 5 are de grens is om uit te maken of je een gebouw met een economische functie kan opnemen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen. Staat een gebouw op een perceel (of geheel van percelen) van 5 are of meer, is het als een bedrijfsruimte te beschouwen en kan een gemeente het niet opnemen in haar leegstandsregister.

Artikel 2.13 van de Vlaamse Codex wonen bepaalt dat woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, niet worden opgenomen in het leegstandsregister. Het omgekeerde is wel mogelijk: een woning die eerst is opgenomen in het leegstandsregister, kan daarna ook worden opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Uiteraard moet daarvoor de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden.

**Artikel 3 Registratie van leegstand**

Het Grond- en Pandendecreet legde nauwkeurig vast hoe moet worden geregistreerd. (beschrijvend verslag en foto’s). Het is aan te raden om deze gekende werkwijze verder aan te houden. Deze documenten zijn ter inzage van de houder van het zakelijk recht.

In dit model worden een aantal indicaties opgenomen. Uiteraard kan een gemeente meer of minder indicaties vaststellen. Een niet-limitatieve lijst opstellen wordt sterk afgeraden. Dit biedt immers geen rechtszekerheid aan de burger. Een oplossing kan zijn om een (heel) uitgebreide lijst van indicaties als bijlage bij het besluit te laten goed keuren. Om een woning of gebouw als leegstaand te kunnen registreren moeten er best meerdere indicaties afgevinkt kunnen worden. Dit maakt een dossier veel sterker.

Er is ook een andere werkwijze mogelijk dan diegene die hier is opgenomen. Je kan ook werken volgens:

* Vermoeden van registratie
* Bezwaar tegen registratie
* Registratie
* Kennisgeving van de registratie.

Deze werkwijze draait de volgorde wat om. De gemeente of het IGS schrijft de betrokkene dan aan met de melding dat er een vermoeden is dat de woning of het gebouw leeg staat. De betrokken houder van het zakelijk recht heeft dan de kans om, gedurende een bepaalde termijn, gemotiveerd bezwaar in te dienen tegen dat vermoeden. De bezwaarinstantie (cfr de beroepsinstantie) kan dan beslissen om het bezwaar al dan niet in te willigen. Als ze het niet inwilligt, wordt de woning of het gebouw opgenomen als leegstaand. Als ze het bezwaar inwilligt, moeten er nieuwe vaststellingen gebeuren als de gemeente de woning later toch als leegstand wil registeren.

**Artikel 4 Kennisgeving van registratie**

De houder van het zakelijk recht van de woning of het gebouw moet uiteraard officieel in kennis gebracht worden van de opname in het leegstandsregister. Vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur is het aan te raden dat betrokkenen ook op de hoogte gebracht worden van:

* De gevolgen van de registratie (belasting, mogelijke vrijstellingen, voorkooprecht, sociaal beheersrecht…)
* De mogelijkheid tot schrapping
* De beroepsprocedure

De kennisgeving kan ook het volledige gemeentelijke leegstandsreglement bevatten

**Artikel 5 beroep tegen registratie**

De mogelijkheid voor het instellen van een georganiseerd beroep tegen de registratie is niet langer decretaal opgelegd. Volgens de regels van goed bestuur is het wel nodig dat het gemeentelijk reglement deze mogelijkheid voorziet. Dit is een goede praktijk, aangezien daarmee:

* heel wat betwistingen uitgeklaard worden voorafgaand aan de eigenlijke heffing. Dit strekt zowel de betrokkenen als het bestuur tot voordeel;
* een goed gekende procedure gecontinueerd wordt.

Artikel 5 beschrijft de procedure van een georganiseerd administratief beroep tegen de registratie en tegen een beslissing over een verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister. Omwille van de continuïteit is het aan te raden om de gekende werkwijze verder te zetten.

De datum van de beveiligde zending betekent ofwel de datum van de aangetekende verzending, ofwel de datum van het ontvangstbewijs dat de persoon krijgt bij afgifte (zie art. 1,3°).

In paragraaf 7 kan eventueel nog toegevoegd worden:

Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat binnen de termijn van negentig dagen kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister. Er moeten dus met andere woorden nieuwe vaststellingen gebeuren om de woning of het gebouw eventueel later te registreren als leegstaand.

Dit beroep moet ingediend worden bij de beroepsinstantie. Afhankelijk van de lokale werking is dit het college van burgemeester en schepenen of het bestuursorgaan van het IGS met rechtspersoonlijkheid. Het beroep tegen een opname in het leegstandsregister kan ook opgenomen worden door de gemeentelijke administratie, als die daartoe is aangeduid in het leegstandsreglement.

Wanneer in een georganiseerd administratief beroep voorzien is tegen de registratie, komt het het bestuur toe om duidelijk te communiceren over de gevolgen van de registratie en het belang van een tijdig beroep tegen (of een verzoek tot schrapping uit) het leegstandsregister.

**Beroepsmogelijkheden tegen de registratie (opname in het leegstandsregister) wanneer in een georganiseerd administratief beroep voorzien is**.

Deze situatie is in het model ingeschreven. Wie in dit scenario niet akkoord gaat met de registratie, moet in eerste instantie het georganiseerd administratief beroep uitoefenen dat voorzien is in het gemeentelijk leegstandsreglement. Dit is uiterst belangrijk, aangezien in dit scenario de betwisting van de registratie niet eerst opgeworpen kan worden bij de vestiging van de belasting. Betwist de houder van het zakelijk recht de registratie niet of wordt het pand tijdens de beroepsprocedure niet uit het leegstandsregister geschrapt, dan is het vermoeden van leegstand voor de belastingheffende overheid onweerlegbaar.

Bovendien is in dat geval in principe ook geen verhaal meer mogelijk tegen de registratie bij de rechterlijke macht.

De  bevoegde rechtbank die zich in tweede instantie kan uitspreken over de registratie, is de rechtbank van eerste aanleg. Daarvoor is het natuurlijk noodzakelijk dat de eigenaar de beroepsmogelijkheid bij de gemeente ook effectief uitgeput heeft. Anders zal de rechtbank van eerste aanleg de zaak niet aanvaarden. Het beroep tegen de registratie moet worden ingesteld binnen de drie maanden na de beslissing van de gemeente (dit is de algemene termijn om fiscale beslissingen bij de rechtbank aan te vechten).

De opname van een woning in het gemeentelijk leegstandsregister is in gemeenten die ook een belastingreglement hebben immers een individuele fiscale rechtshandeling waarmee het bestuur de toestand van leegstand van de woning vaststelt en beoogt de opgenomen woning aan de gemeentelijke leegstandsheffing te onderwerpen. Daarom is een geschil over de registratie reeds een geschil betreffende de toepassing van de belastingwet bedoeld in artikel 569, eerste lid, 32°, Gerechtelijk Wetboek, ook als de leegstandsbelasting zelf nog gevestigd moet worden.

Als de eigenaar de beslissing over zijn beroep tegen de opname pas aanvecht na de belastingaanslag, zal het in de meeste gevallen te laat zijn (op dat ogenblik zal de termijn van drie maanden om de beroepsbelissing tegen de registratie nog aan te vechten al verstreken zijn).

Volgende arresten van het Hof van Cassatie ondersteunen deze zienswijze:

* arrest nr. F.12.0093.N/1 van 17 mei 2013
* arrest nr. F.14.0084.N/1 van 6 maart 2015;
* arrest nr. F.15.0181.N/1.van 5 mei 2017
* arrest nr. F. 22.0131.N/1 van 25 april 2024

Een andere vraag is of nog een hoger beroep mogelijk is bij een hoger rechtscollege als er aan het gemeentelijk leegstandsregister geen belasting is gekoppeld. In principe is de Raad van State bevoegd voor alle administratieve beslissingen, ook voor eventuele beroepsbeslissingen van een gemeente over de opname in het leegstandsregister. Maar als er geen belasting aan het leegstandsregister is gekoppeld, is er geen klaarblijkelijk nadeel verbonden aan de gemeentelijke administratieve beslissing. En zonder aantoonbaar nadeel zal de Raad van State de zaak wellicht niet willen behandelen.

Dat geldt des te meer nu er niet meer automatisch een voorkooprecht verbonden is aan de opname in het leegstandsregister. Het sociaal beheersrecht is principieel mogelijk, maar veronderstelt nog andere beslissingen door de gemeente, waartegen opnieuw bezwaar mogelijk is (en is bij decreet geregeld).

**Beroepsmogelijkheden tegen de registratie wanneer niet in een georganiseerd administratief beroep voorzien is.**

Is er geen georganiseerd administratief beroep voorzien tegen de registratie, dan kan zij betwist worden met toepassing van de bezwaarprocedure voor de belasting, aangezien de registratie de grondslag voor de belasting vormt.

Dit wil zeggen dat in eerste instantie het georganiseerd administratief beroep bij het college van burgemeester en schepenen tegen de vestiging van de belastinguitgeput moet worden (artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen).

In tweede instantie is daarna nog beroep mogelijk bij de rechtbank van eerste aanleg tegen de vestiging van de belasting, inclusief de opname zelf (registratie) (artikel 569, eerste lid Ger.W.; artikel 10 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen).

**Artikel 6 Schrapping uit het leegstandsregister**

Artikel 2.11 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat een woning pas kan geschrapt worden het register als aangetoond wordt dat de woning minstens zes opeenvolgende maanden wordt gebruikt overeenkomstig de functie. . Dit betekent dat de woning gedurende die zes maanden ononderbroken moet bewoond worden of dat het gebouw zes maanden ononderbroken moet gebruikt worden overeenkomstig die functie.

De gemeente kan in uitvoering van artikel 2.10, §2, 2° van de Vlaamse Codex Wonen andere functies omschrijven die gelijkgesteld zijn met het gebruik als woning en dus geen leegstand impliceren. Indien de gemeente dergelijke functies heeft bepaald en opgenomen heeft in het reglement betekent het dus ook dat de woning gedurende zes maanden ononderbroken moet aangewend worden in die functie. Hiervoor verwijzen we naar artikel 1.7°/1 van het modelreglement

In dit artikel kan ter verduidelijking ook een bepaling opgenomen worden ivm een leegstaande woning/gebouw die/dat verhuurd is. Bijvoorbeeld kan opgenomen worden: ‘*Een (handels)huurovereenkomst kan echter nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw.*‘

Ook de datum van schrapping wordt aangegeven. De eerste dag van aanwending overeenkomstig de functie houdt dus een schrapping met terugwerkende kracht (meestal zes maanden) in.

De vaststelling dat het gebouw effectief gebruikt wordt overeenkomstig de functie zal in vele gevallen via een onderzoek ter plaatse moeten vastgesteld worden. De administratieve data alleen (vb via KBO zien dat een vennootschap ingeschreven staat op een adres) kunnen vaak onvoldoende aangeven dat een gebouw niet meer leeg staat.

Een beroep is mogelijk tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping. Dit houdt in dat de effectieve beslissing (al dan niet een schrapping) kan bestreden worden, alsook de ingangsdatum van de schrapping kan bestreden worden. De schrapping zou immers wel kunnen toegekend worden, maar er zou toch nog discussie kunnen bestaan over de datum waarop de schrapping ingaat. In zo’n geval kan er ook beroep aangetekend worden (zie toelichting bij artikel 5).

De beslissingstermijn over het verzoek tot schrapping is een termijn van orde, gezien het geen vervaltermijn betreft. Het lijkt ons consequent om net als bij de beroepsprocedure in art 5§7 dezelfde termijn te hanteren (90 dagen) om een beslissing te nemen.

* 1. Hoofdstuk 2: de belasting

De basisinformatie over gemeentelijke belastingen is terug te vinden in de [omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit](https://codex.opendata.api.vlaanderen.be/api/WetgevingDocument/1030391). Die gaat in hoofdstuk 3.7 specifiek in op de leegstandsbelasting.

De website van de Vlaamse overheid over het lokaal bestuur bevat in [het luik financiering](https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/financiering) informatie over gemeentelijke financiering en fiscaliteit. Het luik lokale fiscaliteit gaat dieper in op [eigen lokale belastingen](https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/eigen-lokale-belastingen) en daar kan u meer informatie terugvinden over de bevoegdheid, geschillenprocedure, vestigingen en invordering en verplichtingen betreffende lokale belastingsreglementen. Het is zinvol en nuttig deze informatie door te nemen en af te toetsen met het gemeentelijk reglement.

**Gemeentelijke bevoegdheid**

In tegenstelling tot wat het geval is bij de taken met betrekking tot de registratie van leegstand, **kan een gemeente de taken met betrekking tot de vestiging van de belasting op leegstand niet toevertrouwen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Dit blijft een strikt gemeentelijke bevoegdheid**, onderworpen aan het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. Dat impliceert dat beslissingen over de vestiging van de belasting, beslissingen over aanvragen voor een de toekenning van vrijstellingen en beslissingen over bezwaren tegen de vestiging van een belasting en bezwaren tegen de niet-toekenning van vrijstellingen door het college van burgemeester en schepenen genomen dienen te worden.

Een gemeentebelasting op leegstand wordt in beginsel verantwoord door een fiscale doelstelling in het licht van het feit dat leegstand in een buurt een kost voor de gemeente betekent. Bijvoorbeeld de nood aan bijkomende politiecontroles ingevolge de vermindering van de zgn. ‘sociale controle’. Of het feit dat leegstand kan leiden tot verloedering van de woonomgeving, waardoor de gemeente in deze woonomgeving meer aandacht zal moeten besteden aan de ‘openbare netheid’. De motivering is opgenomen in de aanhef of considerans.

**Artikel 7 Belasting op leegstaande woningen en gebouwen**

Een belasting wordt in principe ingevoerd voor de duur van een legislatuur. Omwille van de continuïteit is het mogelijk om de duur van de belasting tot één of twee jaren na de gemeenteraadsverkiezingen te laten doorlopen.

Dit modelreglement gaat uit van een belasting nadat de woning of het gebouw 12 opeenvolgende maanden in het leegstandsregister is opgenomen. Zo leidt registratie van de woning of het gebouw dus niet onmiddellijk tot een belasting. Bovendien kunnen in die periode misschien vrijstellingen worden aangehaald. Deze bepaling volgt het geschrapte artikel 3.2.19 van het decreet grond- en pandenbeleid. Het staat de gemeente echter vrij om een andere termijn te bepalen, bijvoorbeeld een onmiddellijke belasting bij opname in het leegstandsregister. Er is hiervoor een alternatief artikel opgenomen in het modelreglement.

**Artikel 8 Belastingplichtige**

De term ‘houder van het zakelijk recht’ omvat niet alleen volle eigendom, maar ook de situaties van recht van opstal, erfpacht en vruchtgebruik. Dit zijn immers allemaal zakelijke rechten.

In regel zijn mede-eigenaars elk een deel van de belastingsom verschuldigd, evenredig met hun aandeel in de eigendom van de woning of het gebouw. De facultatieve paragraaf 2 laat toe dat één belastingschuldige de volledige belasting moet betalen. De hoofdelijke aansprakelijkheid moet uitdrukkelijk vermeld zijn: artikel 1202 van het burgerlijk wetboek bepaalt dat hoofdelijkheid niet wordt vermoed maar door de regelgever moet worden vastgesteld. Desgewenst kan de aangesproken mede-eigenaar de belastingsom op zijn beurt verhalen op de andere mede-eigenaars (zie ook Jaarboek lokale en gemeentelijke belastingen, 2001-2003, p. 207).

De facultatieve paragraaf 3 stemt overeen met het vroegere artikel 3.2.20, §4 van het Grond- en Pandendecreet. Hierdoor zou de gemeente op de hoogte moeten gesteld worden van een overdracht van het pand.

Sinds die tijd zijn een aantal gegevensbronnen beter ontsloten en als basisprincipe van goed bestuur geldt dat een overheid geen gegevens opvraagt waarover ze reeds beschikt. De gemeente overweegt best goed of ze niet al over actuele eigendomsgegevens beschikt.

Via het MAGDA-platform kunnen gemeenten gegevens uit authentieke bronnen op een veilige manier te weten komen. Via het MAGDA-platform kan ook de patrimoniuminformatie van de Algemene Administratie van de Patrimonium Documentatie (AAPD) geconsulteerd worden. De meeste gemeenten zijn hiermee vertrouwd. Belangrijk is dat u over de juiste machtiging beschikt om de nodige persoonsgegevens te kunnen consulteren en verwerken. De functionaris voor gegevensbescherming van uw gemeente (vroeger veiligheidsconsulent genoemd, heden vaak ook met de Engelse afkorting DPO van Data Protection Officer) kan u hierover meer vertellen.

Als een gemeente het niettemin nodig acht dat derden haar de eigenaarsgegevens verstrekken kan eventueel ook een variant opgenomen worden die de verantwoordelijkheid niet bij de instrumenterende ambtenaar legt, maar bij de voormalige eigenaar. Je kan je wel de vraag stellen of het niet getuigt van onbehoorlijk bestuur als het gemeentebestuur, hoewel het op de hoogte is van de nieuwe houder van het zakelijk recht, toch de vorig houder van het zakelijk recht zou aanspreken als belastingplichtige. Deze optie is eerder niet te verkiezen.

De tekst kan dan zijn:

*§3. De overdrager van het zakelijk recht moet via beveiligde zending de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.*

*Tevens moet hij per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:*

* *naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;*
* *datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;*
* *nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het overgedragen gebouw.*

*Bij ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.]*

Het blijft ook mogelijk om de aangifteplicht van leegstand in te voeren.

**Artikel 9 Tarief van de belasting**

Gemeenten kunnen zelf de hoogte kiezen van de bedragen en de grondslagen in dit artikel. Een aantal zaken worden best in het achterhoofd gehouden.

**Twee opties in het modelreglement**

Een vast tarief is het meest voorkomend en alleszins het gemakkelijkst voor gemeenten. Een klein appartement of een grote woning worden dan in principe even zwaar belast, hetgeen als oneerlijk kan overkomen. Tegelijk gaat het telkens over een afzonderlijke wooneenheid die apart bewoond of verhuurd kan worden, en dus is het volledig verantwoordbaar en te motiveren dat een vast tarief wordt toegepast. Het is ook nog mogelijk om een apart tarief te voorzien voor een kamer, maar dan is het belangrijk te verwijzen naar de definitie in de Vlaamse Codex Wonen. Deze definitie kan dan ook worden opgenomen in artikel 1, definities. Men kan ook overwegen om de belasting per kamer lager te houden dan de belasting voor een volledig gebouw of woning (zoals in het Grond- en Pandendecreet alvast wél het geval was). Door uitdrukkelijk een apart tarief voor kamers te voorzien wordt ontmoedigd om een leegstaande woning als een verzameling van leegstaande kamers voor te stellen.

De tweede optie is een tariefberekening per vierkante meter grondoppervlakte. Het aantal vierkante meters op basis van een vergunning of het kadaster kan dan als uitgangspunt worden genomen. Hierdoor worden grotere woningen ook zwaarder belast. Deze manier van tarifering wordt minder toegepast.

In alle opties kan het zinvol zijn om het belastingbedrag te verhogen per bijkomend jaar dat een gebouw of woning in het leegstandsregister staat. Een correcte formulering is dan van belang. Het model geeft een aantal voorbeelden, maar de gemeente kan nog andere alternatieven bedenken.

Voor 2016 waren er decretale minimum bedragen voorzien die moesten worden aangepast aan de ABEX-index. Die bepaling is al geruime tijd geschrapt. Het bedrag moet dus niet meer (maar mag nog wel) aangepast worden aan die ABEX-index.

**Differentiatie**

Verschillen kunnen niet alleen aan tarieven liggen, maar ook aan andere aspecten van de belasting. Zo zou bijvoorbeeld bepaald kunnen worden dat woningen belast worden na twaalf maanden opname in het register, terwijl gebouwen belast worden vanaf de opname in het register.

Het tarief van de belasting is in het modelreglement bepaald voor woningen, gebouwen en kamers. Alle andere woningtypologieën die mogelijk zijn, worden hier niet weergegeven. De gemeente kan uiteraard een andere keuze maken. Zo maakte het Grond- en Pandendecreet in het verleden een onderscheid tussen 3 types van woningen:

* Eengezinswoning (elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden);
* kamer of studentenkamer;
* elke andere woning (d.i. appartement, studio).

**Een belangrijk uitgangspunt is alleszins dat differentiaties in de tarieven voor wat betreft een kamer, een gebouw of een woning altijd gemotiveerd moeten worden**. Het verantwoorden van een tariefverschil moet objectief gemeten kunnen worden. Dat is niet altijd zo eenvoudig. Differentiaties op basis van duur van de leegstand kunnen ook in de tariefberekening meegenomen worden.

[Noot: Het Hof van Cassatie heeft in 2014 geoordeeld dat inzake leegstandsheffing gerechtvaardigd is om eventueel éénzelfde tarief te hanteren voor alle woningen, ongeacht hun waarde, omvang, oppervlakte of ligging (Cass. 13 februari 2014).]

**Motivering voor een verschillende behandeling van woningen en gebouwen**

De basis voor belasting is het gelijkheidsbeginsel: wie zich in een gelijke situatie bevindt, moet gelijk worden behandeld. Je moet afwijkingen van dat beginsel altijd motiveren, bij voorkeur in functie van de doelstellingen van de belasting en het beleid.

De belasting op leegstand wordt algemeen gemotiveerd vanuit:

* bestrijden van leegstand
* tegengaan van verloedering
* veiligstellen van woonpatrimonium en beschikbare handelspanden

omdat deze ‘fenomenen’ kunnen leiden tot meer opdrachten (en kosten) voor de gemeente. Gedifferentieerde tarieven zijn in principe te motiveren op een manier die aansluit bij deze algemene fundering.

Er bestaan noch minimale, noch maximale bedragen. De belasting moet wel redelijk zijn: enerzijds de houder van het zakelijk recht aanzetten om ‘iets’ tegen de leegstand te doen, maar anderzijds hem ook niet te dwingen om zijn eigendom onverwijld te verkopen. Uiteraard geldt: hoe ingewikkelder de berekening, hoe moeilijker voor zowel eigenaars als de gemeente, en dat geldt zowel voor het vaststellen van het belastingbedrag als voor het behandelen van de bezwaren.

Welke motiveringen worden door de gemeenten aangehaald?

Meest voorkomend is een (meer) uitdrukkelijke aanpak van leegstaande handelspanden omdat dit kadert in het handelsbeleid van de gemeente. Sommige gemeenten bakenen ook een kern(winkel)gebied af of commerciële zones waarbinnen andere tarieven toegepast worden, omdat dit past binnen het gemeentelijk beleid.

**Artikel 10 Vrijstellingen**

De gemeente kan vrijstellingen opnemen in haar reglement. Het gebruik van vrijstellingen is een manier om een leegstandsbeleid meer te sturen. Het laat toe om situaties waarin leegstand onvermijdbaar of aanvaardbaar is niet te belasten. Met vrijstellingen moet doordacht te werk gegaan worden. Het is immers niet de bedoeling het leegstandsbeleid uit te hollen.

Voorheen waren in het Grond- en Pandendecreet vrijstellingen opgenomen die toepasselijk waren als de gemeente er niet uitdrukkelijk van afweek. Dit artikel is echter geschrapt. De gemeente moet nu dus zelf vrijstellingen bepalen

Dit model geeft een beperkt aantal vrijstellingen weer, gebaseerd op het toenmalige artikel 3.2.21 en op bestaande gemeentelijke reglementen. Uiteraard staat het de gemeente vrij om meer, minder of andere vrijstellingen op te nemen in het leegstandsreglement.

Rechtspraak leert dat het belangrijk is om de vrijstellingen te motiveren en objectief en redelijk te verantwoorden en de belangrijke rechtsprincipes, zoals bijvoorbeeld het gelijkheidsbeginsel, in overweging te nemen. Zo kan het niet dat een belastingreglement onvoorwaardelijk en zonder motivering een vrijstelling verleent aan autonome gemeentebedrijven, aan sociale huisvestingsmaatschappijen, …. . Dit wordt immers niet redelijk verantwoord door het doel van de bestrijding van leegstand.

Een aantal vrijstellingen in het modelreglement zijn beperkt in de tijd. De gemeente kan ook bij andere vrijstellingen een termijn instellen. Het annaliteitsbeginsel staat niet toe dat vrijstellingen voor langer dan één jaar worden toegekend. In het reglement kan wel ingeschreven staan, dat de belastingschuldige maximaal drie jaar een bepaalde vrijstelling mag aanvragen/krijgen. Dit betekent dat de belastingplichtige ofwel jaarlijks zijn vrijstelling opnieuw aanvraagt, ofwel dat de gemeente elk jaar opnieuw ambtshalve een beslissing neemt over de vrijstelling.

Het modelreglement geeft geen beperking voor het opeenvolgend cumuleren van diverse vrijstellingen. Het kan zinvol zijn dit wél te doen, bv door te bepalen dat niet achtereenvolgens zowel een vrijstelling kan worden verkregen voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken als voor niet-vergunningsplichtige werken.

Bij aanpassing van het reglement moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met het rechtszekerheidsbeginsel. Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat gerechtvaardigde verwachtingen zoveel mogelijk ingelost moeten worden. Als vrijstellingen dus zouden verstrengd of gewijzigd worden moet hier zeker rekening mee gehouden worden. Op zijn minst moeten belastingplichtigen de nodige tijd krijgen om op de nieuwe regelgeving te anticiperen. Dat wil zeggen dat zij op zijn minst tijdig (actief) geïnformeerd moeten worden over de gewijzigde regelgeving (de betrokkenen zijn via het leegstandsregister bij de gemeente bekend). Overgangsmaatregelen kunnen dit oplossen, maar moeten dan goed gemotiveerd worden.

Aangepaste formuleringen, toevoegingen, bedenkingen bij bepaalde formuleringen op basis van ervaringen in de gemeente kunnen ons zeker bezorgd worden, zodat we dit document kunnen aanpassen, ten behoeve van andere gemeenten.

**Aanvraag vrijstelling**

Dit model geeft heel kort een procedure weer over hoe een vrijstelling moet aangevraagd worden. Deze procedure wordt volgens ons best niet gekoppeld aan de opname in het leegstandsregister, aangezien de loutere opname in het leegstandsregister de belasting nog niet verschuldigd maakt en zich situaties van vrijstelling kunnen voordoen tussen de opname op het register en de vestiging van de belasting. De aanvraag van een vrijstelling wordt dus beter gekoppeld aan het aanslagbiljet.

Het toekennen van de vrijstelling is de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen. Een goede praktijk is om vooraf al te vragen naar bewijsstukken. Dit kan eventueel via het gebruik van een modelformulier. Hierop kan aangegeven worden welke bewijsstukken nodig zijn om te kunnen genieten van de vrijstelling. Dit modelformulier kan ter beschikking gesteld worden op de website, bij het versturen van het aanslagbiljet, of bij de kennisgeving van de registratie in het leegstandsregister. Dit is ook afhankelijk van de keuze die de gemeente maakt over hoe en wanneer een vrijstelling kan aangevraagd worden. Verschillende gemeenten, zoals vb [Dendermonde](https://www.dendermonde.be/download.ashx?id=130109), [Gent](https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20230113_FR_aanvraag%20vrijstelling%20belasting%20leegstand%20verwaarlozing%20of%20oo_finaal.pdf), [Hechtel-Eksel](https://www.hechtel-eksel.be/aanvraagformulier-vrijstelling-leegstandsheffing-2-pdf) gebruiken een aanvraagformulier.

**Concrete toelichting bij de vrijstellingen die opgenomen zijn in het model**

1° Deze vrijstelling geeft de nieuwe houder van het zakelijk recht van een leegstaande woning of gebouw een zekere tijd om de leegstand te verhelpen. Deze vrijstelling is beperkt in de tijd (in het model tot één jaar), ervan uitgaande dat iemand die een pand verwerft daar concrete plannen mee heeft. Als de leegstand niet binnen de voorgestelde termijn kan verholpen worden, kan de houder van het zakelijk recht mogelijks beroep doen op een andere vrijstelling.

Het is niet nodig de term ‘recent’ verder te verduidelijken aangezien de vrijstelling maar geldt tot maximaal één jaar die volgt op de volledige overdracht.

2° Deze vrijstelling focust op het effectieve renoveren, al dan niet met een omgevingsvergunning. De gemeente kan uiteraard deze vrijstellingsgrond opsplitsen naargelang wel of niet vergunningsplichtige werken, waarbij eventueel kan verwezen worden naar een renovatienota of -schema. Het bieden van een vrijstelling voor het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken beantwoordt aan een realiteit. Het gaat dan meestal om duurzame, relatief kleinere werken (plaatsen van keuken, nieuwe badkamer,…) die op relatief korte termijn kunnen worden uitgevoerd. Het indienen van een renovatienota zou een achterpoortje kunnen worden om telkens onder de belasting uit te komen. Daarom is de formulering van de vrijstelling zodanig dat de aanvrager van de vrijstelling de voortgang van de renovatie moet aantonen. Dit kan bijvoorbeeld op basis van foto’s, facturen of bestekken waaruit blijkt dat de werken zullen worden uitgevoerd, …

Het begrip ‘renovatienota’ of ’renovatieschema’ kan nog verder worden gedefinieerd. Bijvoorbeeld als volgt:

Renovatienota/schema: Een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:

1. een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige/niet-omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
2. een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd. Na een periode van maximaal 3 jaar moet de woning opnieuw bewoond worden.
3. een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
4. een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
5. Indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

**Belangrijk aandachtspunt**!

In het kader van deze vrijstelling kan nagedacht worden over leegstaande sociale woningen die gerenoveerd zullen worden. Vaak staan deze lang leeg in afwachting van renovatie aangezien de woonmaatschappijen enerzijds een hele wijk of buurt in één beweging willen renoveren en anderzijds omdat zij vaak een beroep moeten doen op de Vlaamse overheid voor de financiering. Hier zijn lange procedures aan verbonden met vaste termijnen. Tegelijk is het moeilijk verenigbaar om een specifieke actor bij voorbaat vrij te stellen van de belasting. Een mogelijke aanvullende vrijstelling zou dan ook kunnen zijn:

*Indien de houder van het zakelijk recht meerdere woningen tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, is een vrijstelling mogelijk voor maximaal X aantal opeenvolgende jaren. De houder van het zakelijk recht moet jaarlijks rapporteren over de voortgang op het lokaal woonoverleg. Het woonoverleg geeft een advies aan het college van burgemeester en schepenen over de voortgang. Als er geen voortgang is het sloop- of renovatieproject, kan de vrijstelling niet worden vernieuwd*.

(zie ook hoger ivm rechtspraak)

3° Je kan er ook voor opteren om nog toe te voegen dat de belastingsplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing. De beperking in tijd is ingeschreven omdat het de bedoeling is dat er een bewindvoerder kan aangesteld worden. Nadien is het aan de bewindvoerder om de leegstand te verhelpen of een vrijstelling te vragen om een andere reden. De bedoeling kan niet zijn om iemand wiens handelingsvrijheid beperkt is ten eeuwigen dage vrij te stellen.

4° geen toelichting vereist:

5° Bij deze vrijstelling kan eventueel nog de volgende bepaling toegevoegd worden:

of omwille van een andere administratieve procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt ‘ (bv in het kader van bodemverontreiniging) en/of ‘De vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst van de zaak de normale ingebruikname van het onroerend goed verhindert.’

6° geen toelichting vereist

7° Decretaal was een vrijstelling opgenomen voor ‘de belastingplichtige die de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingschuldige niet kan worden toegerekend’. We nemen deze bepaling inhoudelijk over in dit model. Maar een dergelijke argumentatie (= overmacht) kan altijd –gemotiveerd- door de belastingplichtige worden ingeroepen.

Vaak wordt ook een vrijstelling ingeschreven voor een woning die op basis van art 5.82 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen in sociaal beheer is genomen. We kiezen ervoor om deze vrijstelling niet op te nemen in het model. Het sociaal beheersrecht kan immers maar uitgeoefend worden op voorwaarde dat de woning sociaal verhuurd wordt (dus als hoofdverblijfplaats effectief gebruikt). Een woning die in sociaal beheer genomen is, maar leegstaat, vervult in principe niet langer de voorwaarden voor het sociaal beheer. Voor renovaties met het oog op sociale verhuur binnen het sociaal beheersrecht kan de gemeente of de woonmaatschappij (net als iedereen) gebruik maken van de vrijstelling wegens renovatie.

**Artikel 11 Inkohiering**

De gemeente hoeft zich niet uit te spreken hoe vaak en wanneer wordt ingekohierd.

**Artikel 12 Bezwaar**

Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen (en latere wijzigingen)

In het verleden (2009) gaf de Vlaamse belastingdienst een overzicht van een aantal veel voorkomende bezwaren tegen de gewestelijke leegstandsheffing die werden ingewilligd. Die voorbeelden zijn interessant zijn voor collega’s die zich moeten uitspreken over het beroep tegen de administratieve akte of tegen de belasting zelf.

* de oorspronkelijke administratieve akte of het registratieattest werden niet naar alle mede-eigenaars verstuurd (of de bewijzen van aangetekende verzendingen zijn niet meer beschikbaar);
* de administratieve akte of het registratieattest werden naar een verkeerde eigenaar verstuurd;
* het beroepschrift werd niet bij beveiligde zending verstuurd;
* de administratieve akte is niet correct gemotiveerd:

 \* in de administratieve akte werd het pand als een gebouw omschreven terwijl de toegepaste leegstandsindicaties (geen inschrijving in het bevolkingsregister) enkel op woningen betrekking kunnen hebben.

 \* in de administratieve akte wordt als enige leegstandsindicatie vermeld dat "de gegevens ter beschikking werden gesteld door de gemeente". Deze indicatie wordt door de rechtbanken als onvoldoende gemotiveerd beschouwd.

**Artikel 13 en 14**

Geen toelichting vereist.