

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

### **DEEL 1 : ALGEMEEN**

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

Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

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

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1. Woning:** elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
- 2. Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als bijgebouwen omvat met uitsluiting van bedrijfsruimten.
- 3. Bedrijfsruimte:** de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 500m<sup>2</sup>. Uitgesloten is de bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats.
- 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. 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.
- 6. 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.

- 7. 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.

**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. Belastbare periode:** iedere periode van 12 opeenvolgende maanden van opname in het leegstandsregister.

**10. Beschrijvend verslag:** een opsomming van de elementen die de leegstand staven. Dit beschrijvend verslag is opgenomen in de administratieve akte.

## **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 op 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 waarin de vrijstellingen van de leegstandsheffing worden vermeld in artikel 10;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

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

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de kennisgeving vermeld in artikel 5, kan een eigenaar bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Het beroepschrift wordt ingediend met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte en het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- 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 beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

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

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

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 voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat een woning of gebouw gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

De belasting is verschuldigd na het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden opname zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

De aanslagvoet van de belasting bedraagt voor:

- een woning of gebouw aan de straatzijde gelegen: 148,00 EUR per strekkende meter gevellengte. De belastbare lengte wordt vermenigvuldigd met het aantal belastbare bouwlagen.
- een woning of gebouw niet aan de straatzijde gelegen: 4,50 EUR per vierkante meter grondoppervlakte van de woning of het gebouw. De belastbare oppervlakte wordt vermenigvuldigd met het aantal belastbare bouwlagen.

Vanaf de tweede aanslag ten laste van eenzelfde eigenaar verhoogt de aanslagvoet van de belasting per gevestigde aanslag. De verhoogde aanslagvoet wordt berekend volgens volgende formule:

$$\text{verhoogde aanslagvoet} = \text{aanslagvoet} + ((\text{abj} - 1) \times 15\%)$$

waarbij abj = aantal belaste jaren

De minimumaanslag (basisbedrag) bedraagt:

- voor een volledig gebouw of woning: 990,00 EUR
- voor alle andere gevallen: 740,00 EUR

De minimaanslag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer zoals bepaald in het Vlaams decreet op het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en latere aanpassingen.

Bij hoekpanden wordt de helft van de som van de gevellengtes aan elke straatzijde in aanmerking genomen voor de berekening van de belasting, de afgesneden of afgeronde hoek inbegrepen.

De belastbare lengte/oppervlakte wordt steeds in volle (vierkante) meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve (vierkante) meter worden weggelaten, de gedeelten vanaf een halve (vierkante) meter worden als volle (vierkante) meter aangerekend.

#### **ARTIKEL 9: BELASTINGPLICHTIGE**

De belasting is verschuldigd door diegene die op het ogenblik van het verstrijken van de belastbare periode eigenaar is van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw.

In geval er een erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik op de woning of het gebouw rust, is de belasting respectievelijk verschuldigd door de erfpachter, de opstalhouder of de vruchtgebruiker.

De belasting wordt steeds gevestigd in verhouding tot het aandeel van elk van deze belastingplichtigen in de woning of het gebouw.

Wanneer verder in dit reglement “de eigenaar” wordt vermeld, heeft dit betrekking op elke belastingplichtige.

#### **ARTIKEL 10: VRIJSTELLINGEN**

Zijn van de belasting vrijgesteld:

1. Nieuwe eigenaars gedurende twee aanslagjaren na het verlijden van de authentieke akte.

Deze vrijstelling geldt niet indien de nieuwe eigenaar:

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

Deze vrijstelling vervalt wanneer in de loop van deze aanslagjaren de eigenaar wijzigt, behalve voor de Belgische Staat wanneer het gaat om onroerende goederen verkregen uit onbeheerde nalatenschappen.

2. De belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van (een gedeelte) volle eigendom of vruchtgebruik van enig ander onroerend goed gedurende het aanslagjaar dat volgt op het jaar van opname in het leegstandsregister.

3. De eigenaars die in een erkende ouderenvoorziening verblijven of voor een langdurig verblijf werden opgenomen in een psychiatrische instelling gedurende de drie aanslagjaren na het jaar dat de eigenaar in de ouderenvoorziening of in de psychiatrische instelling is ingeschreven. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning die volledig en uitsluitend gebruikt werd als hoofdverblijfplaats.
4. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing op basis van het burgerlijk wetboek. De vrijstelling geldt gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op het jaar van opname in het leegstandsregister.
5. De eigenaars die voor de woning of het gebouw een bouwaanvraag indienen in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en brandveiligheidsvoorschriften en 4 maanden na het indienen onafhankelijk van hun wil geen definitieve bouwvergunning hebben gekregen. Per ingediende bouwaanvraag kan eenmalig beroep worden gedaan op deze vrijstelling, hetzij in het jaar dat de bouwaanvraag is ingediend, hetzij in het jaar volgend op het kalenderjaar dat de bouwaanvraag werd ingediend.
6. De woningen en gebouwen gelegen binnen een bij koninklijk besluit goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor een weigering van bouwvergunning verkregen werd wegens een onteigeningsplan in voorbereiding.
7. De woningen en gebouwen waarvoor een beschermingsaanvraag als monument werd ingediend. De vrijstelling geldt voor de belastbare periode waarin de aanvraag wordt ingediend tot en met de belastbare periode waarin de beschermingsaanvraag wordt goedgekeurd. De vrijstelling vervalt wanneer de beschermingsaanvraag wordt afgewezen.
8. De woningen en gebouwen waarvoor een restauratiepremierdossier voor een beschermd monument is ingediend. Deze vrijstelling geldt vanaf de belastbare periode waarin het dossier wordt ingediend tot en met de belastbare periode waarin het dossier wordt beëindigd.
9. Een woning of een gebouw waarvoor een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en waarvoor de werken gestart zijn. De werkzaamheden moeten van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan worden genomen. Deze vrijstelling geldt voor de belastbare periode waarin de werken starten en de daaropvolgende belastbare periode. Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.
10. De eigenaars die niet vergunningsplichtige werken uitvoeren die van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan worden genomen. De eigenaars dienen een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen waaruit blijkt dat zij tijdens de belastbare periode werken uitgevoerd hebben om de belastbaarheid te beëindigen. Het gedetailleerd renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:
  - een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de werken;
  - een volledige opsomming en korte beschrijving van alle werken;
  - de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
  - facturen van reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen. De facturen moeten betrekking hebben op de werken die uitgevoerd zijn tijdens de belastbare periode;

- een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd zijn.

De vrijstelling geldt voor de belastbare periode waarin het renovatieschema wordt ingediend en de daaropvolgende belastbare periode.

Het renovatieschema dient samen met het inlichtingenformulier te worden ingediend. De belastingplichtigen worden er schriftelijk van verwittigd of het renovatieschema volledig is bevonden en de vrijstelling toegekend wordt. Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

11. Woningen of gebouwen die vernield of beschadigd werden ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

12. Een woning die of een gebouw dat onmogelijk daadwerkelijk kan worden gebruikt omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. De vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat de eigenaars zelf geen oorzaak zijn van de gerechtelijke procedure en op voorwaarde dat de ernst van de zaak de normale in gebruik name van het onroerend goed verhindert. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

13. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en de sociale verhuurkantoren.

14. De eigenaars die voor de woning in de loop van het aanslagjaar een contract van huurcompensatie afsluiten met een erkende sociale woningbouwmaatschappij. De vrijstelling geldt voor de duur van het contract.

15. Een woning die of een gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse wooncode en waarvoor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden gestart zijn.

16. Een woning die of een gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse wooncode en waarvoor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden gestart zijn.

17. De eigenaars die geen einde kunnen stellen aan de belastbare toestand van de woning of het gebouw ingevolge een vreemde oorzaak die de eigenaars niet kan worden toegerekend.

De vrijstellingen onder 1, 2, 5, 9 en 10 vervallen vanaf het ogenblik dat de aanwezigheid wordt vastgesteld van reclame aan of voor de woning of het gebouw.

De vrijstellingen onder 9 en 10 kunnen nooit cumulatief of na elkaar toegepast worden door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

## **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.

Indien de woning of het gebouw aan verschillende eigenaars toebehoort zal, als betalingsmodaliteit, iedere mede-eigenaar worden aangesproken voor de volledige belasting wanneer geen aangifte wordt gedaan van de eigendomsverdeling.

## **ARTIKEL 12: MELDINGSPLICHTEN**

### **ARTIKEL 12.1: INLICHTINGENFORMULIER**

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](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 12.2: VERPLICHTINGEN VAN DE INSTRUMENTERENDE AMBTENAAR / 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 90,00 EUR wordt opgelegd indien een meldingsplicht aan de stad Antwerpen, zoals bepaald in artikel 12, niet worden gerespecteerd.

Een administratieve geldboete van 250,00 EUR wordt opgelegd in geval van:

- de weigering om mee te werken aan een fiscale controle;



- de 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 volmachtouder 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 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.