



Op 20 juni 2017 keurde de gemeenteraad een nieuw gemeentelijk reglement over de inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen goed met ingang van 1 juli 2017.

Op 20 juni 2017 keurde de gemeenteraad de heffing op leegstaande woningen en gebouwen goed met ingang van 1 juli 2017.

In de gemeenteraadsbeslissing van 20 juni 2017 werd echter het huidige geldende belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen en op gebouwen en woningen die ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of onbewoonbaar werden verklaard, zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 22 oktober 2013, niet opgeheven, met als gevolg dat er twee belastingreglementen bestaan over dezelfde materie, wat uiteraard niet kan.

De Vlaamse Wooncode heeft de gemeente aangesteld als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbaar patrimonium optimaal benut wordt. Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet dus voorkomen en bestreden worden.

### **Juridische grond**

Het decreet van 15 juli 1997 betreffende de Vlaamse Wooncode.

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

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

Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 betreffende het leegstandsregister en de 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, met latere wijzigingen.

Het decreet van 14 oktober 2016 betreffende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, gepubliceerd op 13 december 2016, waardoor de lokale besturen volledige beleidsvrijheid krijgen om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven.

Het reglement "inventarisatie van leegstaande gebouwen en woningen" zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 20 juni 2017

Het reglement heffing op leegstaande woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 20 juni 2017.

### **Regelgeving: bevoegdheid**

Artikel 42, §3 van het gemeentedecreet: De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Onverminderd de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

## **Advies**

### **Ruimtelijke ordening**

Gunstig onder voorwaarden

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad beslist het gemeenteraadsbesluit van 22 oktober 2013 houdende goedkeuring van het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen en op gebouwen en woningen die ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of onbewoonbaar werden verklaard, aanslagjaren 2014-2019, op te heffen met ingang van heden.

### **Artikel 2**

De gemeenteraad beslist het gemeenteraadsbesluit van 20 juni 2017, houdende goedkeuring van het gemeentelijk reglement over de heffing op leegstaande woningen en gebouwen, op te heffen met ingang van heden.

### **Artikel 3**

#### **Begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder

1° Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer van de gemeentelijke inventaris.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen: een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs.

4° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het 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.

5° Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven.

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 uit maken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze, die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2° van het decreet bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na slopen van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

7° Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

8° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in art 2.2.6 van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid.

9° 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.

10° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

11° Woning: een goed vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

12° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik.

#### **Artikel 4**

§ 1. Er wordt vanaf heden tot en met 31 december 2019 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 3. De belasting voor een leegstaande gebouwen is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

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

#### **Artikel 5**

##### **Belastingplichtige**

§ 1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

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

§ 3. De overdrager van het zakelijk recht moet 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 gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

## **Artikel 6** **Belastingtarief**

Het minimum belastingtarief voor woningen – ongeacht in welke zone de woningen gelegen zijn – bedraagt 1.250 euro voor de eerste termijn van 12 maanden en wordt verhoogd met 1.250 euro per bijkomende termijn van 12 maanden tot een maximum van 5 x 1.250 euro.

Het belastingtarief voor gebouwen is als volgt:

Voor gebouwen gelegen in zone 1: 12 euro te vermenigvuldigen met de uitkomst van de perceeloppervlakte x 1/10 van de gevelbreedte, met een minimum van 2.000 euro en een maximum van 6.000 euro voor de eerste 12 maanden van opname in de inventaris en verhoogd met 2.000 euro per bijkomende termijn van 12 maanden tot 12.500 euro.

Voor gebouwen gelegen in zone 2: 10 euro te vermenigvuldigen met de uitkomst van de perceeloppervlakte x 1/10 van de gevelbreedte, met een minimum van 1.500 euro en een maximum van 5.000 euro voor de eerste 12 maanden van opname in de inventaris en verhoogd met 1.500 euro per bijkomende termijn van 12 maanden tot 10.000 euro.

Voor gebouwen gelegen in zone 3: 8 euro te vermenigvuldigen met de uitkomst van de perceeloppervlakte x 1/10 van de gevelbreedte, met een minimum van 1.250 euro en een maximum van 4.000 euro voor de eerste 12 maanden van opname in de inventaris en verhoogd met 2.000 euro per bijkomende termijn van 12 maanden tot 7.500 euro.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat, wordt herrekend bij volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

De gebiedsomschrijving wordt met betrekking tot dit belastingreglement voor gebouwen vastgelegd als volgt:

### zone 1 (kernstad)

Antwerpsestraat: huisnummers 1 tot en met 85

Edegemsestraat: huisnummers 1 tot en met 40

Eggestraat: huisnummers 1 tot en met 46

Floralaan: huisnummers 79 tot en met 91

Gemeenteplein: volledig

Grotenhof: huisnummers 1 tot en met 13

Heilig-Kruisstraat: huisnummers 1 tot en met 20

Mechelsesteenweg: huisnummers 1 tot en met 138

Pieter Reypenslei: volledig

Prins Leopoldlei: volledig

Sint-Benedictusstraat: huisnummers 132 tot 146

Stadsplein: volledig

Statielei: volledig

## Zone 2 (Mortsel-Dorp en Luithagen)

Antwerpsestraat: huisnummers 86 tot en met 302  
Deurnestraat: huisnummers 1 tot en met 30  
Dorpsstraat: volledig  
Guido Gezellelaan: huisnummers 1 tot en met 5  
Kerkstraat: huisnummers 1 tot en met 30  
Lepelstraat: volledig  
Molenstraat: huisnummers 1 tot en met 30  
Sint-Benedictusstraat: huisnummers 1 tot en met 35

## Zone 3

Alle locaties op het grondgebied van stad Mortsel, met uitzondering van de adressen die onder de bepalingen van zone 1 en zone 2 vallen.

## **Artikel 7** **Vrijstellingen**

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie. De aanvraag voor een vrijstelling van de belasting moet via beveiligde zending worden ingediend uiterlijk 30 dagen na de kennisgeving van het voornemen tot inkohieren. Voor de volgende jaren dient de aanvraag telkens, per beveiligde zending, te worden ingediend vóór het verstrijken van de verjaardag van de inventarisatiedatum, aangezien anders de eventuele vrijstelling pas kan ingaan na de inventarisatiedatum. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 7, §2 dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de stedelijke administratie ruimtelijke ordening.

§ 2. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige, eigenaar van een leegstaande woning, die in een erkende zorginstelling verblijft, voor een periode van maximum twee jaar;

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor een periode van maximum twee jaar;

3° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

4° de woning of het gebouw gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning is aangeduid als te onteigenen goed;

5° de woning of het gebouw die in onverdeeldheid zit. Deze vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd en geldt voor maximum twee jaar;

6° de woning of het gebouw die, krachtens decreet, beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht en waarvoor een restauratiepremierdossier bij de bevoegde overheid is ingediend en ontvankelijk verklaard;

7° de woning of het gebouw die vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar;

8° de woning of het gebouw die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

9° de woning of het gebouw die gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning (stedenbouwkundige vergunning) voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

10° de woning of het gebouw die gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning (stedenbouwkundige vergunning), mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier (timing, aard werken, kostprijs) aantoont dat het een totale verbouwing betreft en waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen. De werken worden jaarlijks aangetoond aan de hand van foto's en bijgevoegde facturen. De vrijstelling geldt voor een periode van maximum twee jaar.

11° de woning of het gebouw die eigendom is van: een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, IGEAN, AGB, gemeente of OCMW, voor een periode van maximum twee jaar.

### **Artikel 8**

De inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen gebeurt in overeenstemming met het reglement "Inventarisatie van leegstaande gebouwen en woningen", goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 20 juni 2017.

### **Artikel 9**

De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen terzake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenbeslechting van provincie- en gemeentebelastingen.

## **Bijlagen**

### **Gekoppelde besluiten**

- 2017\_GR\_00097 - wonen - gemeentelijk reglement heffing op leegstaande woningen en gebouwen - goedkeuring
- 2017\_GR\_00098 - wonen - gemeentelijk reglement inventarisatie leegstaande woningen en gebouwen - goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de gemeenteraad

De wnd.stadssecretaris  
get.) S. MORTELMANS

De voorzitter  
get.) J. CLAUS

---

De wnd.stadssecretaris

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

De voorzitter

