

De huidige regelgeving van de leegstandsheffing op woningen

Belgen kopen meer vastgoed dan ooit. Sparen op de bank zit in het slop. Om die reden kopen meer en meer Belgen onroerend vastgoed als investering. Dat kan bijvoorbeeld een verlaten woning zijn waarvoor nog niet meteen budget is vrijgemaakt om te renoveren of een leegstaande woning verkregen door schenking of een erfenis. Wanneer een pand of een woning langere tijd leegstaat, kan het namelijk zijn dat je een zogenaamde leegstandsheffing moet betalen. Wat betekent dit precies?

1 Leegstandsbestrijding

Sinds 1 januari 2010 is de leegstandsbestrijding van gebouwen een gemeentelijke bevoegdheid. Dit betekent dat sindsdien de gemeenten zelf bepalen op welke manier hoe zij hun leegstandsbeleid willen voeren.

Het decreet Grond- en Pandenbeleid geeft het Vlaams regelgevend kader weer omtrent de leegstandsheffing. Belangrijk daarbij op te merken is de regelgeving omtrent leegstand verschilt per gemeente.

2 Leegstand van een woning

Doorgaans wordt aangenomen in de gemeentelijke reglementen dat een woning leeg staat als ze gedurende twaalf opeenvolgende maanden niet wordt gebruikt voor bewoning of elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

Indicaties van leegstand zijn onder meer:

- Geen inschrijving van de bewoner in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- Geen aangifte als tweede verblijf;
- Dichtgeplakte brievenbus, rolluiken die langdurig zijn neergelaten, een zodanig laag verbruik van nutsvoorzieningen, ...

3 Vaststelling van leegstand en registratie

De bevoegde ambtenaren of personeelsleden om leegstand te controleren en op te sporen, zullen op basis van de indicaties aantonen in hun onderzoek of er al dan niet sprake is van leegstand. De leegstaande woning dient minimaal 12 maanden leeg te staan. Pas dan wordt de leegstaande woning opgenomen in het leegstandsregister.

In de meeste gevallen wordt de eigenaar van de woning per brief op de hoogte gebracht van de mogelijke opnamen in het leegstandsregister. De gemeente is immers verplicht om de eigenaar juist en tijdig te informeren over de opname in het leegstandsregister.

De eigenaar van de vermeende leegstaande woning draagt de bewijslast om aan te tonen dat de woning gedurende minstens zes maanden niet leegstaat. In dat geval kan de woning worden geschrapt uit het leegstandsregister.

Een leegstaande woning kan pas effectief worden opgenomen in het leegstandsregister als de beslissing tot opname niet wordt betwist of er geen beroep wordt ingesteld tegen de beslissing van opname door de eigenaar van de woning. De eigenaar van de woning heeft namelijk de mogelijkheid om een bezwaar in te dienen bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Binnen de vervaltermijn van 90 dagen doet het College van Burgemeester en Schepenen uitspraak over het bezwaar. Indien er geen uitspraak volgt na 90 dagen, wordt het bezwaar automatisch ingewilligd en zal er geen opname plaatsvinden in het leegstandsregister.

Bovendien kan de eigenaar van de woning ook bezwaar indienen tegen de schrapping uit het leegstandsregister.

Tot slot kan de eigenaar van de woning bij het verkrijgen van een negatieve beslissing van het bezwaar, verder hoger beroep aantekenen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg. Het is evenwel vereist dat er voorafgaand een bezwaar werd aangetekend tegen de negatieve beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen.

4 Belasting op leegstand

De gemeente kan ervoor kiezen om leegstand onmiddellijk vanaf de opname in het leegstandsregister of pas na het verstrijken van een vooraf bepaalde termijn. Bijvoorbeeld: een woning dient twaalf maanden leeg te staan vooraleer het wordt opgenomen in het leegstandsregister. Bij een belasting na een jaar opname staat de woning in werkelijkheid reeds twee jaar leeg.

Gemeenten bepalen vrij het tarief van de belasting.

De belasting is enkel verhaalbaar op de eigenaar van de woning. Vaak is dit de zakelijke gerechtigde volle eigenaar, maar dit kan ook de vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachthouder zijn. Ook in de gevallen van mede-eigendom, zoals bijvoorbeeld woningen uit nalatenschap met meerdere erfgeëchtigden, zijn alle mede-eigenaren gehouden hun deel van de leegstandsbelasting te dragen.

Daarenboven kan de eigenaar van de woning tegen de aanslag van de gemeentelijke leegstandsheffing ook bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Dit gemotiveerd bezwaar dient uiterlijk binnen drie maanden te worden ingediend, te rekenen vanaf de ontvangst van het aanslagbiljet.

Besluit

De leegstand van woningen in Vlaanderen is geen ongekend feit. Belangrijk is om eerst en vooral het reglement van de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is, door te nemen. Het zijn namelijk de gemeenten zelf die bepalen hoe zij hun leegstandsbeleid willen voeren. Verder zijn er verschillende (procedurele) acties dewelke men onder meer kan instellen tegen de registratie van het onroerend goed als leegstaande woning alsook tegen de aanslag. Met andere woorden, u dient niet onmiddellijk te panikeren bij ontvangst van de aanslag tot leegstandsheffing.

Indien u graag meer informatie wenst hierover, gelieve contact op te nemen met Adlex Advocaten.

Caroline Van Heers

Associate

caroline.vanheers@adlex.be

Rechtsdomeinen

- Vastgoed- en goederenrecht
- Strafrecht
- Verzekerings- en aansprakelijkheidsrecht
- Ondernemings- en vennootschapsrecht

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk

