

ZITTING VAN 15 DECEMBER 2020

Aanwezig: Francky De Coster, voorzitter  
Simon Lagrange, burgemeester  
Sophie Delaere, Michaël Vandemeulebroecke, Frederic Hesters, Olivier Peirs, Linda Detaillieur, schepenen  
Kathleen Blauwblomme, Sally Cosijns, Catherine De Smet, Marc Devlieger, Natasja De Vos, Hendrik De Waele, Katrien De Waele, Henk Heyerick, Lieven Lippens, Marc Nachtergaele, Fauve Tack, Delphine Vandebossche, Philippe Van Steenberghe, Steven Van Troys, Pieter Verhalle, Tania Verpraet, Stefanie Vroman, gemeenteraadsleden  
Sylvie Bohez, algemeen directeur

Verontschuldigd: Tony Boeckeaert, gemeenteraadslid

## **VASTSTELLEN BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN, WONINGEN EN/OF KAMERS - AANSLAGJAREN 2021 TOT EN MET 2025**

### **Bevoegdheid:**

- De Grondwet artikel 170 § 4.
- Het Decreet Lokaal Bestuur 22 december 2017 en latere wijzigingen, meer specifiek artikel 40 en 41.

### **Wetten en reglementen:**

- Het Wetboek van inkomstenbelastingen van 10 april 1992 zoals van toepassing inzake provincie- en gemeentebelastingen.
- Het gerechtelijk wetboek artikel 1385decies en 1385undecies.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.
- De omzendbrief van 15 februari 2019 KB/ABB 2019/2 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.
- Het Wetboek minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019.
- Het besluit van 17 juli 2020 van de Vlaamse regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid (BS13.11.2020)
- Conform artikel 2.2, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 hebben de gemeenten de regierol voor het woonbeleid op hun grondgebied.
- Conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kunnen gemeenten een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden, hierna het leegstandsregister genoemd.
- Het besluit van de gemeenteraad de dato 24 februari 2017 houdende aanpassing van het reglement gemeentebelasting op leegstaande gebouwen, woningen en/of kamers - periode 2017-2019.
- Het besluit van de gemeenteraad de dato 17 december 2019 houdende vaststellen belastingreglement op leegstaande gebouwen, woningen en/of kamers - aanslagjaren 2020 tot en met 2025.

### **Feiten:**

- Door de invoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dient het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019 houdende vaststellen van het belastingreglement op leegstaande gebouwen, woningen en /of kamers - aanslagjaren 2020 tot en met 2025, aangepast te worden aan de bepalingen van deze Codex.

## **Motivatie:**

- Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente.
- Op basis van artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kunnen gemeenten een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden, hierna het leegstandsregister genoemd.
- De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.
- Er dient een gemeentelijk reglement aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.
- De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen heeft enkel een effect als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.
- De vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.
- Uit de financiële toestand van de gemeente blijkt dat rendabele belastingen dienen geheven te worden.

## **Bespreking:**

- Schepen Olivier Peirs licht het agendapunt ter zitting toe.

## **Stemming:**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

## **Beslissing:**

### Artikel 1:

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gebouwen en/of kamers die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. De gemeente houdt een leegstandsregister bij op grond van artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§3. Het belastingreglement op leegstaande gebouwen, woningen en/of kamers wordt vastgesteld als volgt :

---

### **Artikel 1: Definities**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is.
2. administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het college van burgemeester en schepenen belast is met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
3. beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte
4. beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
  - een aangetekend schrijven;
  - een afgifte tegen ontvangstbewijs.
5. gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1<sup>o</sup> van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en

verwaarlozing van bedrijfsruimten, en latere wijzigingen.

6. kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

7. leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en 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, zoals bedoeld in artikel 2, 2° van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstand 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 sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten. De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

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

9. leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen.

10. 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 7 jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie. Zelfs indien louter ruwbouwwerken werden uitgevoerd (bijv. enkel de grondplaat gegoten werd), valt dit onder leegstand bij nieuwbouw.

11. opnamedatum/inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of van het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.

12. ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik van de woning of het gebouw onmogelijk is, bijv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...

13. overmacht: Er is sprake van overmacht wanneer men zijn verplichtingen niet kan nakomen omwille van een oorzaak die de betrokkene niet toerekenbaar is, waaraan hij niet de minste fout heeft. Er moet sprake zijn van een ontoerekenbare onmogelijkheid. Het is aan de belastingplichtige om aan te tonen dat hij alles in het werk heeft gesteld om de leegstand te voorkomen of te verhelpen.

14. renovatie nota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken
- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 3 jaar een woning bewoonbaar gemaakt wordt;
- bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken. Deze bestekken en facturen mogen niet ouder zijn dan 1 jaar;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

15. sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 1.3 §1, 53° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: de VMSW, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond.

16. tweede verblijfplaats: een tweede verblijf is elke private woongelegenheden die voor de eigenaar of voor de huurder ervan niet tot hoofdverblijfplaats dient maar die op elk ogenblik voor bewoning kan gebruikt worden én waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de belastingverordening op tweede verblijven zoals goedgekeurd door de gemeenteraad. Voor het verblijf is niemand ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de gemeente op 1 januari van het aanslagjaar. Het kan hierbij gaan om landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, optrekjes, en alle andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans. Als tweede verblijfplaats wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie tweede verblijf.

17. verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de opnamedatum/inventarisdatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

18. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.

19. zakelijke gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom
- het recht van opstal of van erfpacht
- het vruchtgebruik

## **HOOFDSTUK 1: LEEGSTANDSREGISTRATIE**

### **Artikel 2: Leegstandsregister**

1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit 2 afzonderlijke lijsten:

- een lijst "leegstaande gebouwen"
- een lijst "leegstaande woningen".

2. Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, door Wonen Vlaanderen, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

3. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijke gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

### **Artikel 3: Registratie van de leegstand**

1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij

één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum/inventarisdatum.

3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van minstens 2 objectieve indicaties zoals vermeld in volgende lijst:

- ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- vermoeden van het gebruik van de woonruimte als domiciliwoning;
- vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;
- vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming;
- vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend;
  - het ontbreken van openingsuren, bedrijfsinformatie bij een gebouw, toegang voor klanten, productinformatie, ....
  - het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) in een gebouw, ...
- onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijv. door een geblokkeerde toegang;
- verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, ...)
- onafgewerkte ruwbouw;
- ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;
- langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als "te huur" of "te koop";
- langdurig neergelaten rolluiken;
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus - afwezigheid brievenbus;
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet gemeubeld;
- getuigenklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent, ...

#### **Artikel 4: Kennisgeving van de registratie**

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving omvat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvende verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- verwijzing naar huidig belastingreglement;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure/bezwaarprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheden betreffende de vrijstellingen.

#### **Artikel 5: Beroep tegen registratie**

1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijke gerechtigde bij de beroepsinstantie (het college van burgemeester en schepenen) beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per brief of e-mail betekend. Het beroepsschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het leegstand gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;

- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
2. Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de brief of e-mail gehanteerd.
  3. Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijke gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.
  4. Zolang de indieningsdatum van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.
  5. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.
  6. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:
    - als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 5, 1 of
    - als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of
    - als het beroepschrift niet ondertekend is.
  7. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.  
Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van artikel 5, 1 niet verstreken is.
  8. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften op stukken (als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling) of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.
  9. De beroepsinstantie 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 beveiligde zending betekend. Wanneer het college geen uitspraak doet binnen die termijn, is het beroep stilzwijgend ingewilligd.
  10. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand (= datum administratieve akte van de leegstand).

### **Artikel 6: Schraping uit het leegstandsregister**

1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, zoals omschreven in artikel 1, 9<sup>o</sup>.  
De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijving in de bevolkingsregisters of desgevallend een onderzoek ter plaatse. Een zakelijk gerechtigde die een schrapping van de woning uit het leegstandsregister vraagt wegens verhuring van de woning, kan dit enkel doen wanneer een geregistreerd huurcontract voorgelegd wordt; een niet geregistreerd huurcontract komt niet in aanmerking als bewijsstuk.
2. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijke gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 8<sup>o</sup> aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve akte of desgevallend na een plaatsbezoek ter plaatse.
3. Een woning en/of gebouw kan uit het leegstandsregister geschrapt worden indien de zakelijke gerechtigde kan bewijzen dat de woning en/of het gebouw gesloopt is tot aan het maaiveld of, indien nodig, onder de grond. Het voorleggen van een omgevingsvergunning voor de sloping van de woning en/of gebouw is onvoldoende; de woning en/of het gebouw moet daadwerkelijk gesloopt zijn.
4. Een woning die een andere bestemming krijgt dan de woonfunctie, kan enkel geschrapt worden uit het leegstandsregister indien er een bestemmingswijziging naar de nieuwe

functie kan voorgelegd worden (omgevingsvergunning) én een geregistreerd huurcontract voor die nieuwe functie.

5. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via brief of e-mail. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6, 1 en 2 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

6. Als datum van het verzoek wordt de datum van de brief of e-mail gehanteerd.

7. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

8. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

9. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijke gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 5.

## **HOOFDSTUK 2: DE LEEGSTANDSBELASTING**

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

1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gebouwen en/of kamers die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.  
De definities van woningen, gebouwen, kamer, leegstaande woning, leegstand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.
2. De belasting voor een leegstaande woning, leegstaand gebouw en/of kamer is ondeelbaar en voor het gehele belastingjaar verschuldigd.
3. De belasting voor een leegstaande woning, leegstaand gebouw en/of kamer is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning, gebouw en/of kamer gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.
4. Zolang de leegstaande woning, leegstand gebouw en/of kamer niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.
5. Bij het verstrijken van een nieuwe termijn van twaalf maanden en wanneer de woning, het gebouw en/of kamer nog steeds opgenomen blijft in het leegstandsregister, zal de beheerder van het leegstandsregister, de zakelijke gerechtigde op de hoogte brengen van zijn blijvende opname in het leegstandsregister.

### **Artikel 8: Belastingplichtige**

1. De belasting is verschuldigd door de zakelijke gerechtigde over de leegstaande woning, leegstaande gebouw en/of kamer op de verjaardag van de opnamedatum/inventarisdatum.  
In geval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.
2. In geval van mede-eigendom zijn alle zakelijke gerechtigden hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.  
In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.
3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijke recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.  
De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de

overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of gebouw, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijke gerechtigde. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van artikel 8.1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

### **Artikel 9: Berekening van de belasting**

1. De basisbelasting bedraagt:

- 1.110,00 EUR voor een volledig gebouw of woning;
- 90,00 EUR per individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet;
- 340,00 EUR voor elke andere woning dan deze vermeld onder de 2 bolletjes hierboven.

2. Het bedrag van de volgende belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het bedrag van de basisbelasting vermeld onder 1 vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal perioden van 12 maanden, dat het gebouw, de woning en/of de kamer zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris of het leegstandsregister. X kan nooit hoger zijn dan 5.

3. Bij de berekening van de vermenigvuldigingscoëfficiënt die wordt toegepast op de belasting wordt geen rekening gehouden met eventuele vrijstellingen dwz wanneer de vrijstelling verlopen is, geldt de datum van de administratieve akte als initiële datum voor opname in het leegstandsregister.

### **Artikel 10: Vrijstelling bij belasting**

1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via brief of e-mail bij de administratie.

2. De zakelijke gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen aan de beheerder van het leegstandsregister. Uitsluitend de in dit reglement opgesomde vrijstellingen worden toegepast.

3. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 13.

4. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

- de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft. De vrijstelling geldt slechts voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening;
- de belastingplichtige die in een serviceflat verblijft;
- de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt jaarlijks geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft en geldt slechts voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een psychiatrische instelling of ziekenhuis;
- de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
- de belastingplichtige die zich in een geval van overmacht bevindt d.w.z. redenen te wijten buiten de wil van de zakelijke gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand;
- de belastingplichtige die als nieuwe zakelijke gerechtigde vrijgesteld is gedurende twee opeenvolgende belastingjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht;
- de belastingplichtige waarvan het pand voorkomt op de gemeentelijke lijst van tweede verblijven en waarvoor reeds een belasting wordt geïnd;
- indien de houder van het zakelijk recht:
  - een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de VMSW erkend is;
  - een andere sociale huisvestingsorganisatie is;
  - een autonoom gemeentebedrijf is;
  - een intergemeentelijke vereniging is,



voor zover het panden betreft die voorwerp uitmaken van een huidig/ toekomstig project met betrekking tot het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving. De vrijstelling geldt slechts voor de eerste 2 aanslagjaren.

5. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 tot 1 jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;
- gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als:
  - indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, een niet vervallen omgevingsvergunning kan worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning;
  - indien het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen, een gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van het desbetreffende gebouw of woning. De vrijstelling geldt voor een termijn van drie jaar en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.
- een nieuwbouw is. Deze vrijstelling geldt slechts voor 7 jaar te rekenen vanaf de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor nieuwbouw van de woning of het gebouw.
- het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbetering- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 § 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### **Artikel 11: Inkohiering**

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

### **Artikel 12: Betalingstermijn**

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

### **Artikel 13: Bezwaar**

1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend zijn door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en gemotiveerd zijn. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingschuldige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen vermelden. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd. Binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding gestuurd.

2. Aangezien de gemeente een georganiseerd administratief beroep tegen de registratie voorziet, kan de registratie niet voor het eerst betwist worden bij de vestiging van de belasting.

Wordt de registratie niet betwist en/of wordt het pand na betwisting niet uit het leegstandsregister geschrapt, dan is het vermoeden van leegstand onweerlegbaar.

Als de belastingplichtige niet akkoord is met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of als hij geen beslissing krijgt binnen de voorziene termijn, kan hij beroep aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg.

Ook hier geldt het principe dat als de gemeente een georganiseerd administratief beroep tegen de registratie heeft voorzien en de registratie niet is betwist en/of het pand is na betwisting niet uit het leegstandsregister geschrapt, er bij de rechtbank van eerste aanleg geen verhaal meer mogelijk is tegen de registratie.

---

Artikel 2: Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021.

Artikel 3: Het besluit van de gemeenteraad de dato 17 december 2019 houdende vaststellen belastingreglement op leegstaande gebouwen, woningen en/of kamers - aanslagjaren 2020 tot en met 2025 wordt opgeheven en vervangen door dit besluit, maar blijft van toepassing voor de belastbare feiten die zich voor de aanslagjaren 2020 en voorgaande hebben voorgedaan.

Artikel 4: De burgemeester maakt het reglement via de webtoepassing van de gemeente bekend overeenkomstig artikel 285 §1 en artikel 286 §1 van het decreet lokaal bestuur. In uitvoering van artikel 330 van het decreet lokaal bestuur brengt de gemeente op dezelfde dag als de bekendmaking van de besluiten op de webtoepassing van de gemeente, de toezichthoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking ervan.

Artikel 5: De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met het uitvoeren van dit besluit en de verdere praktische uitwerking.

Voor eensluidend uittreksel:

Sylvie Bohez  
algemeen directeur



Francky De Coster  
voorzitter