



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Digitaal ondertekend

Zitting van 12 mei 2025

- Aanwezig:** Joop Verzele, Burgemeester-voorzitter
Gerrit Depaepe, Sofie Bauters, Kristof Callens, Chris Van der Meeren, Eveline Delbaere, Robrecht Bothuyne, Schepenen
Rita De Vuyst, Filip Geysens, Luc Vandenabeele, Jan Herman, Dieter Van Malderghem, Mariska Nachtergaele, Tilde Vandenbroucke, Leentje De Baere, Nancy De Sloovere, Anthony Coolsaet, Frederik Spileers, Marie Vaernewyck, Steven De Smeytere, Sofie Vergucht, Emeraude Doom, Lien Moerman, Jo Beerens, Raadsleden
Kris Nachtergaele, Algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Piet Dhont, Raadslid
- Afwezig:** /

DAGORDE

Belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen - termijn 01/01/2026 tot en met 31/12/2028

Motivering

Het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen dient hernieuwd te worden.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.14, eerste lid, 3° legt gemeenten, die deel uitmaken van een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid, op om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken. Op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.10, kunnen de gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook effectief gebruikt wordt. De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. Leegstaande woningen en gebouwen kunnen aanleiding geven tot verloedering en een negatieve impact hebben op de directe omgeving en het straatbeeld. Langdurige leegstand kan, zeker in buurten waar veel leegstand voorkomt, het onveiligheidsgevoel doen toenemen. Bewoonde woningen en gebruikte gebouwen zorgen voor een levendigere omgeving, voor meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel. Veelvuldige leegstand brengt ook meer werk met zich mee voor de lokale overheid. Buurten met een hoger onveiligheidsgevoel vragen een grotere inzet van politie of veiligheidsdiensten. Leegstaande woningen en gebouwen zijn makkelijker het mikpunt van vandalisme, krakers en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten. Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen. De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen. Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan louter om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij dragen echter niet bij aan de kosten die leegstand met zich mee brengt. Leegstaande woningen en gebouwen verhogen het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.

De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal effectiever zijn als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

Opschortingen zijn niet meer wettelijk en worden ondervangen door vrijstellingen. Een vrijstelling geldt niet voor een overdracht van een recht van opstal, dit om misbruiken te voorkomen.

De leegstandsbelasting wordt ook afgestemd op de belasting tweede verblijven om fiscaal shoppen te voorkomen.

De tarieven voor leegstaande panden werden vastgesteld in 2019 en sindsdien niet verhoogd. Het is billijk de belastingtarieven te verhogen gezien de algemene prijsstijging in de voorbije jaren.

Het is aangewezen om het gemeenteraadsbesluit van 14 december 2020 betreffende de belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 op te heffen vanaf 1 januari 2026.

De ontvangsten en uitgaven van de gemeente moeten in evenwicht worden gehouden en het hernieuwen van deze belasting is budgettair noodzakelijk.

Wetgeving

De artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet.

De artikelen 40, 41, 286, 287, 288 en 326 tot en met 341 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, in het bijzonder artikel 465 tot en

met 470bis.

De artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 2.9 tot en met 2.14.

Het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 2, deel 2, Titel 4 "Subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid".

Het collegebesluit van 8 juli 2019 betreft de goedkeuring van het intergemeentelijk samenwerkingsverband "lokaal woonbeleid" met Solva.

Het gemeenteraadsbesluit van 14 december 2020 betreffende het aannemen van een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025.

Het gemeenteraadsbesluit van heden betreffende het aannemen van het reglement tot opmaak en bijhouden van het gemeentelijk leegstandsregister.

Besluit

Artikel 1:

Het gemeenteraadsbesluit van 14 december 2020 betreffende het aannemen van een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 wordt met ingang van 1 januari 2026 opgeheven.

Artikel 2: Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit belastingreglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de omschrijving van de gebruikte termen in dit belastingreglement wordt verwezen naar de begripsomschrijvingen zoals opgenomen in het "reglement tot opmaak en bijhouden van het gemeentelijk leegstandsregister".

Artikel 3: Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1 Er wordt een belasting geheven op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister voor een termijn beginnend op 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2028.

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

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

Artikel 4: Belastingplichtige

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

Ingeval 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 mede-eigenaars hoofdelijk 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 notaris de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de administratie van de gemeente, dit binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. naam en adres van de nieuwe houders van het zakelijk recht, de aard van het zakelijk recht en zijn aandeel in het overgedragen zakelijk recht;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van het gebouw of de woning;

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf 1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd, tenzij de gemeente in kennis is gesteld of kennis heeft dat er een nieuwe overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

Artikel 5: Tarief van de belasting

Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld als volgt:

Wanneer een gebouw of de woning een termijn van twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het leegstandsregister, bedraagt de belasting:

- voor een leegstaand gebouw: 2.000 euro
- voor een leegstaande woning:
 - a. voor een zelfstandige woning: 2.000 euro
 - b. voor een kamer: 100 euro

Wanneer een gebouw of de woning een tweede termijn van twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het leegstandsregister, bedraagt de belasting:

- voor een leegstaand gebouw: 3.000 euro

- voor een leegstaande woning:
 - a. voor een zelfstandige woning: 3.000 euro
 - b. voor een kamer: 150 euro

Wanneer een gebouw of de woning een derde termijn van twaalf opeenvolgende maanden en vervolgens elke volgende termijn van twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het leegstandsregister, bedraagt de belasting:

- voor een leegstaand gebouw: 4.000 euro
- voor een leegstaande woning:
 - a. voor een zelfstandige woning: 4.000 euro
 - b. voor een kamer: 200 euro

Artikel 6: Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4 of §5, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de beheerder van het leegstandsregister. De beslissing over het al dan niet toekennen van een vrijstelling wordt door het college van burgemeester en schepenen genomen.

§2. Een bezwaar tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 9.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De beperkte handelingsbekwaamheid wordt bewezen met een kopie van de gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt maximaal voor de twee aanslagjaren volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing.

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of een ziekenhuis.

Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de psychiatrische instelling of het ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. Met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor maximum drie opeenvolgende aanslagjaren volgend op de datum van opname en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige vóór de opname in een erkende ouderenvoorziening, psychiatrische instelling of ziekenhuis.

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

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden.
- indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel.
- van recht van opstal.

§4. Een vrijstelling wordt verleend wanneer het gebouw of de woning:

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. De vrijstelling geldt tot het onteigeningsplan is uitgevoerd.

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. De vrijstelling geldt tot het onteigeningsplan is uitgevoerd.

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. De beschadiging dient van die aard te zijn dat verdere gebruik van het gebouw of de woning (conform de vergunde functie) niet mogelijk is. Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum van vernieling of beschadiging; afhankelijk van de ernst van de beschadiging kan deze vrijstelling maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

5° wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de houder van het zakelijk recht van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. De vrijstelling geldt voor het jaar volgend op het ontstaan van de overmacht en kan jaarlijks verlengd worden voor zover de belastingplichtige kan bewijzen nog steeds in situatie van overmacht te verkeren.

6° gerenoveerd wordt conform een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Met dien verstande dat de vrijstelling slechts geldt gedurende één jaar volgend op de datum van de beslissing over de omgevingsvergunning. Deze vrijstellingstermijn is maximaal tweemaal verlengbaar met één jaar, dit op uitdrukkelijke en gemotiveerde vraag van de houder van het zakelijk recht en op voorwaarde dat de werken op een normale manier vorderen. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een onderzoek ter plaatse tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de verlenging van de vrijstelling geweigerd.

7° gerenoveerd wordt conform een gedetailleerde renovatienota waaruit blijkt dat de woning tijdelijk niet kan bewoond worden ten gevolge van verbouwingswerken die stedenbouwkundig en/of op vlak van milieu niet vergunningsplichtig zijn. Met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van één jaar volgend op het goedkeuren van deze renovatienota door de beheerder van

het leegstandsregister. Deze vrijstellingstermijn is maximaal tweemaal verlengbaar met één jaar, dit op uitdrukkelijke en gemotiveerde vraag van de houder van het zakelijk recht en op voorwaarde dat de werken op een normale manier vorderen. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een onderzoek ter plaatse tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de verlenging van de vrijstelling geweigerd.

Artikel 7: Inkohiering

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

Artikel 8: Betalingstermijn

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Dit aanslagbiljet moet, na ontvangst van het uitvoerbaar verklaarde kohier door de financieel directeur, zo spoedig mogelijk aan de belastingschuldige worden overhandigd.

Artikel 9: Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, enerzijds naar de bezwaarindiener en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel directeur.

Artikel 10:

Overeenkomstig de artikelen 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur zal deze beslissing worden afgekondigd en bekendgemaakt.

Artikel 11:

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur brengt de gemeenteoverheid de toezichthoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking van de lijst ad hoc op de webtoepassing van de gemeente.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Aldus beslist in zitting van heden.
Namens de Gemeenteraad,

(Get.) Kris Nachtergaele
Algemeen directeur

(Get.) Joop Verzele
Burgemeester-voorzitter

