



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

**zitting van 14 december 2020**

**Aanwezig:** Dieter De Mets, voorzitter van de gemeenteraad  
Denis Dierick, burgemeester  
Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Tanja Eeckhout, schepenen  
Hugo Leroy, Karel Hubau, Paul Carion, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Ankie D'Hollander, Veronique Dedeyne, Jean-Pierre Sprangers, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Isabelle Tuypens, Nele Melkebeke, Steffi Beyaert, Peter De Rycke, raadsleden  
Serge Ronsse, algemeen directeur

**Verontschuldigd:** /

**Afwezig:** /

### **Belasting op de leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woonegelegenheden (vervangen gemeenteraadsbesluit van 18 november 2019)**

Vergaderd in openbare zitting, met het vereiste quorum;

#### BEVOEGDHEID

- Grondwet, artikel 41, 162 en 170 §4.
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (Decreet Grond- en Pandenbeleid), artikel 2.2.6.
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 41 2e lid 14°.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

#### JURIDISCH KADER

- Decreet van 19 april 1995 betreffende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
- Decreet van 22 december 1995 betreffende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
- Decreet van 15 juli 1997 betreffende de Vlaamse Wooncode.
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- Decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
- Vlaamse codex Wonen van 2021, artikel 2.9 t.e.m. 2.14.
- Gemeenteraadsbesluit van 21 oktober 2019 houdende vaststellen van een retributie op de invorderingskosten van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen en gemeentelijke administratieve sancties.
- Gemeenteraadsbesluit van 18 november 2019 houdende belasting op de leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woonegelegenheden.
- Gemeenteraadsbesluit van 18 november 2019 betreffende het vaststellen van het belastingreglement op tweede verblijven.
- Gemeenteraadsbesluit van 14 december 2020 houdende opmaak en beheer van het leegstandsregister - vaststellen reglement (vervangen gemeenteraadsbesluit van 22 juni 2015).

#### MOTIVERING

Om de problematiek van leegstand in de regio beter te coördineren is de gemeente op 9 september 2019 toegetreden tot de interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' met werkingsgebied De Pinte, Gavere, Melle, Merelbeke, Nazareth en Sint-Martens-Latem. Om bovengemeentelijke afstemming te bekomen, werd afgesproken om zowel het reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister als het toepasselijk belastingreglement op de leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woonegelegenheden te hernieuwen na onderlinge afstemming.

Leegstaande woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Leegstand is veelal een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer lasten voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikstorten, overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.

Daarnaast zijn leegstaande woningen niet beschikbaar voor de huizenmarkt. Er is reeds een tekort op de huizenmarkt, waardoor de huur- en verkoopprijzen hoog blijven. Tevens blijkt dat een grote groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden. Leegstand vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en of dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. Leegstand bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt. Leegstaande gebouwen hebben hierdoor een nog grotere negatieve impact op de aantrekkelijkheid van de gemeente (o.a. door het wegblijven van bezoekers, door de afwezigheid van personeel in leegstaande kantoorgebouwen) dan leegstaande woningen.

De gemeente opteert dan ook om voornoemde redenen een hoger belastingtarief te heffen op leegstaande gebouwen dan voor leegstaande kamers en overige woongelegenheden.

De belasting valt ten laste van zakelijke gerechtigden van gebouwen en woningen welke 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister. Met deze belasting beoogt de gemeente om ervoor te zorgen dat het beschikbare patrimonium in de gemeente optimaal benut wordt. Daarnaast dienen de ontvangsten en de uitgaven van de gemeente in evenwicht te worden gehouden. Hiertoe is het wenselijk te voorzien in het heffen van eigen gemeentelijke belastingen specifiek geënt op de lokale omstandigheden en ter ondersteuning van bepaalde beleidsaspecten.

De tarieven in het nieuwe belastingreglement wijzigen niet ten aanzien van de huidige tarieven opgenomen in het belastingreglement van 18 november 2019.

De in het reglement opgenomen vrijstellingen zijn te verantwoorden binnen het gemeentelijk beleid tot volle activatie van het beschikbaar patrimonium met inachtneming van volgende principes:

1. Nieuwe zakelijke gerechtigden de mogelijkheid geven om de leegstand te verhelpen zonder hen te belasten, gezien zij niet de oorspronkelijke veroorzaker zijn van de leegstand.
2. Zakelijke gerechtigden die initiatief nemen om het gebouw/de woning te renoveren tijdens de periode van renovatie vrijstelling te verlenen om zo renovatie aan te moedigen.
3. Personen die geconfronteerd worden met een ramp, gerechtelijke verzegeling, die opgenomen zijn in een ouderenvoorziening of een ziekenhuis, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt is, de mogelijkheid te geven een duurzame oplossing te vinden voor het leegstaande gebouw of woning, gezien de leegstand in eerste instantie buiten hun wil om ontstaan is.
4. Om beschermd onroerend erfgoed zoveel mogelijk te laten renoveren en niet verloren te laten gaan, een vrijstelling te voorzien om de zakelijke gerechtigde de tijd te geven een renovatiedossier in te dienen bij bevoegde instanties en tijdens de looptijd van de renovatie, gezien de renovatie bij een onroerend erfgoed technisch moeilijker en duurder is en de aanvraagtijd tot bekomen van een erfgoedpremie kan oplopen.
5. Gebouwen en woningen die opgenomen zijn in een onteigeningsplan of die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld, gezien in het kader van algemeen belang een andere bestemming aan het gebouw of de woning zal gegeven worden en eventuele leegstand buiten de wil van de zakelijk gerechtigde plaatsvindt.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

## BESLUIT

### Art. 1: **Begripsomschrijvingen:**

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

- **aanslagjaar:** het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
- **administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
- **beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen.
- **beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
  - een aangetekend schrijven;
  - een afgifte tegen ontvangstbewijs;

- een elektronische aangetekende zending.
- **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.
- **woning**: een goed, vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- **kamer**: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
- **overige woongelegtheid**: elk gebouw met woongelegtheid dat niet te definiëren valt als woning en/of kamer.
- **leegstandsregister**: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2020.
- **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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §1 respectievelijk §2 van artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw, een kamer, een appartement of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.
- **renovatie**: 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 tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning of een gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
  - een kopie van de originele offertes en/of facturen van minimaal 10.000 euro (exclusief btw); deze facturen en offertes mogen niet ouder zijn dan één jaar;
  - een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Een ingediende renovatienota wordt geacht te zijn goedgekeurd wanneer binnen 3 maanden ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van de renovatienota geen beslissing door de administratie is genomen.
- **verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw, de kamer, het appartement of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.
- **tweede verblijf**: een woning die op elk moment kan worden gebruikt voor bewoning, maar waarvan diegene die er kan verblijven, voor de desbetreffende woning, niet is ingeschreven in het bevolkingsregister en waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke belasting op tweede verblijven. Als tweede verblijf wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie als tweede verblijf.
- **zakelijk gerechtigde**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
  - de volle eigendom;
  - in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;
  - in voorkomend geval, het vruchtgebruik.
- **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 onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag.

## Art. 2: Belasting op leegstand woningen en gebouwen

Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het 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.

### Art. 3: **De belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 van dit reglement.

§2. Ingeval van onverdeeldheid van het gebouw of de woning, is de belasting verschuldigd door elk van de mede-eigenaars en elk in verhouding tot hun deel van het goed. Eventuele vrijstellingen voor mede-eigenaars gelden derhalve enkel voor hun aandeel in de belasting op het goed. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting van toepassing op het gebouw of de woning in zijn geheel. Ingeval er in deze mede-eigendom ook een recht van opstal, erfpacht en/of vruchtgebruik bestaat, zijn de houders van dit zakelijk recht (opstalrecht, vruchtgebruik, erfpachtrecht en/of volle eigendom) 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 onroerend goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending 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.

Ontbreekt deze kennisgeving dan wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf één, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

### Art. 4: **Tarief van de belasting**

§1. De basisbelasting bedraagt:

- 2.000 euro voor een volledig gebouw of een woning;
- 100 euro voor een individuele kamer;
- 500 euro voor elk overige woongegelegenheid.

§2. Indien het gebouw, het woonhuis of de kamer een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- 3.000 euro voor een volledig gebouw of een woning;
- 150 euro voor een individuele kamer;
- 750 euro voor elk overige woongegelegenheid.

§3. Indien het gebouw, het woonhuis of de kamer een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden en vervolgens elke opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- 4.000 euro voor een volledig gebouw of een woning;
- 200 euro voor een individuele kamer;
- 1.000 euro voor elk overige woongegelegenheid.

### Art. 5: **Vrijstellingen**

§1. Aanvraag vrijstelling:

Een vrijstelling kan aangevraagd worden met een gemotiveerd verzoek, verzonden via een beveiligde zending bij de administratie.

§2. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurige periode werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis, voor zover de belastingplichtige de laatst gedomicilieerde bewoner is.  
Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft.  
Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee aanslagjaren, volgend op het eerste belastbaar aanslagjaar.

2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing en tegelijk de laatst gedomicilieerde bewoner is. Het bewijs met betrekking tot de gerechtelijke beslissing dient te worden toegevoegd. Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren, volgend op het eerste belastbaar aanslagjaar.
3. een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht, gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- vennootschappen waar de vroeger zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks in participeert in het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

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

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf 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 met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
5. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. De belastingplichtige kan deze vrijstelling voor hetzelfde gebouw of dezelfde woning éénmaal inroepen.
6. gerenoveerd wordt op basis van een door de administratie goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 1 van dit reglement. De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig met eenzelfde periode worden verlengd. De zakelijk gerechtigde moet voor deze verlenging een gemotiveerd verzoek richten aan de administratie waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat het overeengekomen tijdschema (grotendeels) gevolgd is. Tevens dient een motivatie voorgelegd worden voor die zaken uit het tijdschema die niet tijdig konden gerealiseerd worden. De belastingplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv. aan de hand van foto's, facturen, ...). Na 1 jaar vrijstelling kan een controle ter plaatse gebeuren. Indien de toegang geweigerd wordt voor controle van de werken, wordt er geen vrijstelling verleend.
7. gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend op het lokaal woonoverleg. Deze vrijstelling geldt voor een termijn van een jaar volgend op het moment dat de planning is bezorgd aan de leden van het lokaal woonoverleg. De vrijstelling kan drie maal voor een jaar worden verlengd mits positief advies van het lokaal woonoverleg over de voortgang van de renovatieplanning.
8. krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument. Deze vrijstelling geldt vanaf de aanvraag tot twee jaar na de beslissing over de aanvraag.
9. leegstaat wegens overmacht, waarvan de zakelijk gerechtigde de bewijslast draagt.

#### **Art. 6: Inkohiering**

§1. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

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

§3. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van

het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§4. Indien de belasting ook na een eerste kosteloze herinnering onbetaald blijft, worden bij een eerstvolgende aangetekende waarschuwing kosten aangerekend in overeenstemming met het gemeenteraadsbesluit van 21 oktober 2019 houdende vaststellen van een retributie op de invorderingskosten van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen en gemeentelijke administratieve sancties.

#### Art. 7: **Overgangsbepalingen**

§1. De vrijstellingen die reeds toegekend waren voor en nog lopende zijn na het in werking treden van dit reglement, blijven geldig zoals ze origineel toegekend waren op basis van vroegere belastingreglementen. Op het moment dat de toegekende rechten verlopen, worden de bepalingen van dit reglement automatisch van toepassing. Ook in het geval dat een verlenging of een vrijstellingsrecht op een andere grond zou aangevraagd worden, is dit reglement van toepassing.

§2. Het belastingreglement op leegstaande woningen, gebouwen, kamers en andere woongelegenheden goedgekeurd door de gemeenteraad op 18 november 2019 wordt voor belastbare feiten die zich voltrekken vanaf 01 januari 2021 opgeheven met ingang van 01 januari 2021 en vervangen door dit besluit. Opnames in het leegstandsregister vóór 01 januari 2020 op grond van eerdere reglementen blijven onverminderd bestaan.

#### Art. 8: **Bekendmaking**

Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de afdeling interne zaken (dienst financiële organisatie), de afdeling grondgebiedszaken, de afdeling burger en welzijn (dienst burgerzaken) en de ILV Wonen Leie & Schelde.

Onderhavig reglement treedt in werking op 01 januari 2021 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur,  
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,  
Dieter De Mets