

# Gemeentelijke belasting op woningen, kamers en gebouwen opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister

## **ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

1. De begrippen uit het inventarisatiereglement leegstand van 14.12.2020, en de wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen waarnaar dit inventarisatiereglement verwijst, zijn van toepassing.
2. Voor de toepassing van dit belastingsreglement wordt onder volgend begrip verstaan:  
**Renovatiemota:** een nota die bestaat uit:
  1. Een overzicht van welke werken, stedenbouwkundig niet vergunningsplichtig, vrijgesteld of niet meldingsplichtig, worden uitgevoerd.
  2. Een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd en waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning of gebouw gebruiksklaar wordt gemaakt.
  3. Een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer, of van de belastingplichtige zelf, indien deze zelf de werken zal uitvoeren.
  4. Plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte en, indien van toepassing, een akkoord van de mede-eigenaars.

## **ARTIKEL 2. BELASTBARE GRONDSLAG**

- §1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen.
- §2. De belasting voor een leegstaande woning, een leegstaand gebouw of een leegstaande kamer is verschuldigd op 01.01 van het aanslagjaar, op voorwaarde dat die woning, dat gebouw of die kamer gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden, bij toepassing van een vorig of het huidige gemeentelijke inventarisatiereglement, is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.
- §3. Zolang het gebouw, de woning, of de kamer niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op 01.01 van het aanslagjaar.

## **ARTIKEL 3. BELASTINGPLICHTIGE**

- §1. De belasting is verschuldigd door diegene die op 01.01 van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw, de leegstaande woning, of de leegstaande kamer.
- §2. Indien er meerdere belastingsplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde heffing.
- §3. Ingeval van overdracht van een zakelijk recht stelt de instrumenterend ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.  
De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen de twee maanden na het verlijden van

de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum er van, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

#### **ARTIKEL 4. BEREKENING VAN DE BELASTING.**

§1. De belasting bedraagt bij een eerste aanslag:

- € 1.200 voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning.
- € 300 voor een kamer.

§2. Het bedrag van de volgende belastingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

De belasting vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw, woning of kamer zonder onderbreking is opgenomen op de gemeentelijke inventaris. De belasting kan maximaal € 4.800 bedragen voor een gebouw of woning, of € 1.200 voor een kamer.

§3. De bedragen van de belasting worden bepaald met inachtneming van de voor de berekening van de belasting relevante duur, zonder dat de duur van de al bekomen vrijstelling - wat betreft het bedrag van het bepalen van de belasting- opnieuw in rekening kan worden gebracht. Zodoende dient in geval van eerdere vrijstelling en latere belasting het tarief verbonden aan de gehele leegstandstermijn worden toegepast.

§4. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw, woning of kamer op de inventaris staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw, woning of kamer. Deze paragraaf heeft enkel weerslag op de berekening van belasting, en houdt géén wijziging van inventarisatiedatum in.

Deze paragraaf geldt niet voor overdrachten aan:

- Vennootschappen waarin de vroeger zakelijk gerechtelijke rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

#### **ARTIKEL 5. VRIJSTELLINGEN**

##### **§1. Van de leegstandsheffing is vrijgesteld:**

1. De belastingsplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning of kamer, bij uitsluiting van enige andere woning of kamer, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.
2. De belastingsplichtige die als (mede)eigenaar én laatste bewoner van de woning:
  - in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Deze vrijstelling kan voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.
  - voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of revalidatiecentrum. Deze vrijstelling kan voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.
3. De belastingsplichtige die beperkt is in zijn of haar handelingsbekwaamheid ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt voor 1 jaar.
4. De belastingsplichtige die sinds minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van de woning, de kamer of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- Vennootschappen waarin de vroeger zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

##### **§2. 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 (omgevings-)vergunning voor stedenbouwkundige activiteiten omdat er een voorlopig of definitief onteigeningsplan is.
3. Krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.
4. Deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads-of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.
5. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat de vrijstelling geldt voor:
  - Het aanslagjaar van de datum van de ramp, indien de ramp gebeurt voor 01.01 van het aanslagjaar.
  - Het aanslagjaar volgend op de datum van de ramp, indien de ramp gebeurt na 01.01 van het aanslagjaar.
6. Onmogelijk daadwerkelijk kan gebruikt worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt vanaf :
  - Het aanslagjaar van de start van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien deze datum valt voor 01.01 van het aanslagjaar.
  - Het aanslagjaar volgend op de start van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien deze datum valt na 01.01 van het aanslagjaar.Deze vrijstelling geldt tot:
  - Het aanslagjaar van het einde van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien de datum valt voor 01.01 van het aanslagjaar.
  - Het aanslagjaar volgend op het einde van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien datum valt na 01.01 van het aanslagjaar.
7. een sociale huurwoning is, in de zin van art. 1.3, §1, eerste lid, 49° van de Vlaamse codex Wonen 2021, mits de eigenaar kan aantonen ten opzichte van de subsidiërende en beoordelende instantie met het oog op renovatie het nodige te hebben gedaan voor de controledatum 01.01 van het aanslagjaar. Deze vrijstelling geldt slechts voor 1 aanslagjaar.
8. Gerenoveerd wordt blijkens een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of voor gedeeltelijke sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren in de 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning, melding of omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden, ongeacht het aantal dergelijke stedenbouwkundige vergunningen.
9. Gerenoveerd zal worden blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken van minimum € 15.000 (excl. BTW) en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat de woning of het gebouw bewoonbaar wordt gemaakt. De uitvoering van de renovatienota moet tijdens het aanslagjaar aangetoond worden aan de hand van facturen en bijhorende foto's of vastgesteld worden door een controlebezoek. De vrijstelling wordt verleend in schijven van 12 maanden en geldt maximaal voor 3 opeenvolgende aanslagjaren. Deze vrijstelling kan slechts 1 maal ingeroepen worden, ongeacht het aantal renovatienota's.

10. Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst, daterend van voor de controledatum van 01.01 van het aanslagjaar, met het oog op renovatie, - verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.3. van de Vlaamse Codex Wonen.
11. Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.
- §3. Vrijstellingen mogen worden gecumuleerd, met uitzondering van enerzijds een renovatie met niet-vernietigende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en anderzijds renovaties met renovatienota.
- §4. Na een volledige overdracht van het zakelijke recht kan de nieuwe zakelijke gerechtigde opnieuw gebruik maken van alle bovenvermelde vrijstellingen.
- §5. Een vrijstelling van de belasting kan worden aangevraagd bij de administratie, ten vroegste vanaf 1 januari van het aanslagjaar waarin men heffingsplichtig wordt. De houder van een zakelijk recht die wenst gebruik te maken van een vrijstelling zoals vermeld in §1 en §2 van dit artikel, dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

#### **ARTIKEL 6. INKOHIERING**

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