

# **Gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen. Wijziging.**

**Zitting van de gemeenteraad van dinsdag 15 december 2020.**

**Gepubliceerd op de website van de gemeente op 17 december 2020.**

## **BESCHRIJVING**

---

### **Aanleiding en Feitelijke context**

De relevante Vlaamse woonregelgeving wordt vanaf 1 januari 2021 gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen'. Voor de regelgeving inzake leegstand gaat het enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging. O.a. naar aanleiding van deze coördinatie wordt het bestaande reglement van 17/12/2019 m.b.t. de heffing op leegstand aangepast aan de gecoördineerde tekst.

Het reglement belasting op de leegstand van gebouwen en woningen werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 17 december 2019 voor een periode eindigend op 31 december 2025.

### **Argumentatie**

De gemeente kan een leegstandsheffing innen op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie.

Het is wenselijk dat de woningen en gebouwen in de gemeente optimaal benut worden.

De gemeente wenst langdurige leegstand van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden.

De vrijstellingen in het reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Teneinde een gezonde financiële toestand van de gemeente te behouden is het aangewezen het reglement belasting op leegstand van gebouwen en woningen te hernieuwen.

## **JURIDISCH KADER**

---

- De Grondwet, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 170, §4.
- Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15/07/1997, zoals gewijzigd,
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.
- Het decreet van 27/03/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd,
- Het decreet lokaal bestuur van 22/12/2017, zoals gewijzigd.
  
- Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

## **FINANCIELE EN BELEIDSINFORMATIE**

---

Budget 2021= 30.000 EUR.

## **VOORSTEL TOT BESLUIT**

---

### **1. ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **Artikel 1: Definities**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1°Eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;

2°Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

3°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 19/04/1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

4°Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met 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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of melding, milieuvergunning of -melding, of uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19/04/1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand 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.

In afwijking hiervan wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid;

5°Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;  
In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid;

6°Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.9 Vlaamse Codex Wonen.

7°Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

8° Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

## **2. LEEGSTANDSHEFFING**

### **Artikel 2: Belastbare grondslag**

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

§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 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§3. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de leegstandsheffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de 1ste verjaardag.

§4. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

### **Artikel 3: Belastingplichtige**

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de leegstandsheffing houder van het zakelijk recht is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning. 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. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de 2 maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

### **Artikel 4: Berekening van de leegstandsheffing**

§1. Het bedrag van de belasting wordt forfaitair vastgesteld op:

1. 1.500 euro voor een leegstaand gebouw;
2. voor een leegstaande woning:
  - o a) 1.500 euro voor een eengezinswoning;
  - o b) 500 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a).

§2. Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermeerderd met:

1. 500 euro voor een leegstaand gebouw;
2. voor een leegstaande woning:
  - o a) 500 euro voor een eengezinswoning;
  - o b) 150 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a).

§3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

### **Artikel 5: Vrijstellingen**

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die door zijn/haar zorgbehoevendheid niet in zijn/haar woning kan verblijven met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van het verlaten van de woning;
2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
3. de belastingplichtige die maximaal 1 jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning;

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

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
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;
5. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
6. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling 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 gedurende een periode van 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
7. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning;
8. gerenoveerd wordt door het uitvoeren van werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige of omgevingsvergunning maar noodzakelijk zijn om de leegstand te kunnen verhelpen, zoals aangetoond wordt op basis van recente facturen en foto's met dien verstande dat de vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de laatste inschrijving op dit adres of gedurende een periode van drie jaar volgend op de aankoop van de woning of het gebouw;
9. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 Vlaamse Codex Wonen;
10. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig boek 5, deel 7 Vlaamse Codex Wonen;
11. vervat is in een project dat aangemeld is bij de VMSW via het Projectportaal conform artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten.

Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.