# STAD ZOTTEGEM
# BELASTING OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN, KAMERS EN OVERIGE WOONGELEGENHEDEN

## BEVOEGDHEID
Artikelen 41, 162 en 170,§4 van de Grondwet
Artikelen 40, §3 en 41, 14° van het Decreet Lokaal Bestuur

## JURIDISCH KADER
**Wetten en reglementen**
Artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 288 en 326 t.e.m. 335 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen

De Omzendbrief KB ABB 2019/02 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit

De Vlaamse Codex Wonen van 2021Het gemeentelijk reglement inzake de opname in het leegstandsregister

**Verwijzingsdocumenten**
/

## MOTIVERING
***Feitelijke context en nevendoelen***
In de Vlaamse codex wonen wordt de stad naar voren geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat.

De stad wenst dat het beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt en dat het langdurige leegstaan van gebouwen en woningen wordt vermeden. De langdurige leegstand van woningen en gebouwen heeft immers een negatieve impact op het straatbeeld en veiligheidsgevoel. In dat opzicht is een effectieve bestrijding van leegstand noodzakelijk en acht de stad het aangewezen om een leegstandsbelasting in te voeren.

De leegstandsbelasting heeft ook tot doel dat er zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor huisvesting gebruikt worden.

De stad heeft in het vorige reglement gewerkt met gedifferentieerde tarieven voor leegstaande gebouwen, eengezinswoningen, kamers, studentenkamers en andere leegstaande woningen. Deze opdeling werd als billijk en werkbaar ervaren en wordt daarom behouden. De tarieven worden verhoogd ten opzichte van het vorige reglement. Op die manier blijft het reglement actueel en doeltreffend als instrument in het leegstandsbeleid.

De heffingsplicht wordt pas van toepassing na 12 opeenvolgende maanden opname in het leegstandsregister. Deze termijn wordt bewust gehanteerd om eigenaars de nodige tijd en ruimte te geven om maatregelen te nemen om zich in regel te stellen. Zo kunnen zij bijvoorbeeld, indien de woning niet (meer) wordt gebruikt volgens haar functie, tijdig een functiewijziging aanvragen. Op die manier wil de stad op een redelijke en evenwichtige manier eigenaars responsabiliseren, zonder meteen over te gaan tot belastingheffing. Deze aanpak stimuleert proactief handelen en vermijdt onredelijke bestraffing in situaties waarin eigenaars effectief bereid zijn om hun pand (opnieuw) in gebruik te nemen of correct te regulariseren.

De vrijstellingen die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de stad en zijn omwille van sociale en maatschappelijke redenen verantwoord.

## FINANCIEEL KADER

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031 op het exploitatiebudget onder beleidsveld “fiscale aangelegenheden”, het beleidsitem “fiscale aangelegenheden” en de algemene rekening “Belasting op leegstand”: de boekhoudsleutel is BI 002000/AR 7374010.

## BESLUIT

**Het belastbaar feit**

Artikel 1.

Er wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op de gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden volgens artikel 2.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021 en zoals bepaald in het geldende gemeentelijk reglement inzake de opname in het leegstandsregister.

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang de leegstaande woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het leegstaande gebouw niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Een woning of gebouw kan tegelijk opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen of gebouwen en in het gemeentelijk leegstandsregister.
Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kunnen niet opgenomen worden in het gemeentelijk leegstandsregister.

**De belastbare periode**
Artikel 2.
De belasting wordt geheven voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

**Definities**
Artikel 3.
Voor de toepassing van dit belastingreglement wordt verstaan onder:

1° "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.

2° "leegstaand gebouw of woning (kamers daaronder begrepen)":

- Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende ten minste twaalf 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/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 6 van het decreet van 25 april 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 april 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.

- Een woning wordt als leegstaand beschouwd als ze gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. De woonfunctie blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

  Een nieuwe woning of een nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning /

omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet gebruikt wordt overeenkomstig zijn of haar hiervoor vermelde functie.

**De belastingplichtige**

Artikel 4.

De belastingplichtige is degene die beschikt over het zakelijk recht op het moment dat de belasting verschuldigd is.

Bij overdracht van het zakelijk recht, moet de overdrager of de notaris de verkrijger van het zakelijk recht met een beveiligde zending in kennis stellen dat het goed opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager binnen de maand na het verlijden van de notariële akte een kopie van deze akte met een beveiligde zending bezorgen aan het college van burgemeester en schepenen. De kopie bevat minstens volgende gegevens:

- Naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- Datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- Nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of gebouw

De houder van het zakelijk recht van een in het leegstandsregister opgenomen goed is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het leegstandsregister van de woning en/of het gebouw dat hij wil verkopen.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht, als belastingsplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd voor zover de stad op het moment van het verschuldigd worden van de belasting niet op de hoogte is dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

**Hoofdelijkheid**

Artikel 5.

Behoort de leegstaande woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het leegstaande gebouw toe aan meerdere houders van het zakelijk recht, dan zijn alle zakelijk gerechtigden hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

**Berekeningsgrondslag en tarief of aanslagvoet**

Artikel 6.

Het basisbedrag wordt vastgesteld op:

| Leegstand | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Leegstaand gebouw | 3.000,00 | 3.060,00 | 3.121,00 | 3.183,00 | 3.247,00 | 3.312,00 |
| Leegstaande woning: eengezinswoning | 3.000,00 | 3.060,00 | 3.121,00 | 3.183,00 | 3.247,00 | 3.312,00 |
| Leegstaande woning: kamer of studentenkamer | 300,00 | 306,00 | 312,00 | 318,00 | 324,00 | 330,00 |
| Leegstaande woning: appartement | 1.000,00 | 1.020,00 | 1.040,00 | 1.061,00 | 1.082,00 | 1.104,00 |

Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- Het basisbedrag vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris;
- X mag niet meer bedragen dan 5.

**Vrijstellingen en/of verminderingen**
Artikel 7.
De belastingplichtige die een vrijstelling van de belasting wenst, dient deze zelf aan te vragen bij het college van burgemeester en schepenen en levert hiervoor ook de nodige bewijsstukken af. De bewijsstukken moeten bezorgd worden ten laatste twee maand voor de verjaardag van de inventarisdatum van opname in het leegstandsregister.

1§ Van de belasting is vrijgesteld:

1° De volle eigenaar van één enkele woning, bij uitsluiting van enige ander onroerend goed. Dit moet worden aangetoond via een kadastraal uittreksel: “de volledige lijst van de goederen van de aanvrager zonder vermelding van het kadastraal inkomen”, op te vragen via myminfin.be. Deze vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd en kan maximaal tot drie maal bekomen worden. De vrijstelling loopt vanaf het moment dat de woning werd opgenomen in het leegstandsregister.

2° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. De ouderenvoorziening levert het bewijs van verblijf. De vrijstelling geldt voor een periode van maximaal twee jaar vanaf de datum van opname in de erkende ouderenvoorziening en geldt enkel voor de woning die laatst door de belastingplichtige bewoond werd, voor de opname in de ouderenvoorziening.

3° De belastingplichtige die inwoont bij zijn/haar mantelzorger De vrijstelling geldt voor een periode van maximaal twee jaar vanaf de verhuisdatum en geldt enkel voor de woning die laatst door de belastingplichtige bewoond werd, voor de opname;

4° De belastingplichtige die langdurig opgenomen is in een psychiatrische instelling, revalidatiecentrum of ziekenhuis. De zorgvoorziening levert het bewijs van verblijf. De vrijstelling geldt voor een periode van maximaal twee jaar vanaf de datum van opname in de zorgvoorziening en geldt enkel voor de woning die laatst door de belastingplichtige bewoond werd, voor de opname;

5° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling van maximum 2 jaar gaat in vanaf de opname in het leegstandsregister, wanneer de beslissing over de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige plaatsvond vóór de opname in het leegstandsregister of vanaf de datum van de beslissing over de handelingsonbekwaamheid van de belastingplichtige als de opname in het leegstandsregister gebeurt na de beslissing rond handelingsonbekwaamheid. Een afschrift van de gerechtelijke beslissing moet worden voorgelegd.

6° De belastingplichtige zich kan beroepen op overmacht, als de belastingplichtige aantoont dat van hem redelijkerwijze niet verwacht kan worden dat hij een einde maakt

aan de leegstandstoestand. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van maximaal één jaar.

7° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar de zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. De vrijstelling is slechts geldig voor de eerste belasting volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling is niet van toepassing als:

- De overdracht bij erfenis of testament gebeurde aan iemand die al gedeeltelijk houder is van een zakelijke recht;
- De overdracht gebeurt aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in de feiten gecontroleerd worden.

8° De belastingplichtige die een sociale woonorganisatie zoals bepaald in artikel 1.3 § 1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is (VMSW, een woonmaatschappij, het Vlaamse Woningfonds of een huurdersbond), een autonoom gemeentebedrijf is, een gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

Deze vrijstelling is slechts geldig voor zover het panden betreft die voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een project in uitvoering/toekomstig project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving. De vrijstelling wordt verleend voor een periode van 3 jaar vanaf de datum van de opname in het leegstandsregister.

§2 Er wordt vrijstelling van belasting verleend:

1° Als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid definitief vastgesteld onteigeningsplan. Hiervoor kan een vrijstelling van maximaal drie jaar worden toegekend;

2° Als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning, omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Hiervoor kan een vrijstelling van maximaal drie jaar worden toegekend;

3° Als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw 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. De vrijstelling is maximaal twee jaar geldig volgend op de datum van de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

4° Als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, gasontploffing, natuurramp) en de houder van het zakelijk recht hiervoor niet verantwoordelijk kan worden gesteld. De vrijstelling is geldig voor een periode van maximaal twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

5° Als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw ten gronde gerenoveerd wordt. Deze eenmalige vrijstelling geldt voor een periode van maximaal twee jaar. Voor grondige renovaties van woningen of gebouwen met een erfgoedwaarde geldt een vrijstelling voor maximaal drie jaar.

De renovatiewerken worden aangetoond op basis van:

- Renovaties met vergunningsplicht: de vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning (stedenbouwkundige handeling);
- Bij niet-vergunningsplichtige werken wordt een renovatieplan voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:
    - Een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
    - Een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
    - Een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:
        - Een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
        - Een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
    - Een combinatie van beide offertes;
    - Een fotoreportage van de delen van de woning of het gebouw die gerenoveerd worden.

Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van maximaal twee jaar volgend op de goedkeuring van de renovatienota door de administratie.

6° Als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

7° Als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheid) of het gebouw krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- of dorpsgezicht beschermd is als monument en waarvoor:

- Bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiedossier is ingediend;
- De bevoegde overheid attesteert dat de beschermde woning en of het beschermd gebouw in de bestaande toestand moet bewaard blijven. Ingeval een ontvankelijk verklaard restauratiedossier is ingediend, duurt de vrijstelling tot maximaal twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiedossier;

8° Als de woning gelegen is boven een gebouw en als voldaan is aan alle onderstaande voorwaarden:

- De woning is niet afsplitsbaar van het gebouw;
- Het gebouw effectief gebruikt wordt overeenkomstig de functie en niet kan beschouwd worden als een leegstaand gebouw;
- De woning is niet toegankelijk via een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein of vanaf een aan het openbaar domein palende private toegangsweg of buitenruimte die behoort aan de houder van het zakelijk recht;

- Een afzonderlijke toegang is een toegang die leidt tot een of meer woningen boven hetzelfde gebouw, waarbij de woning onafhankelijk van het gebouw op het gelijkvloers kan betreden worden via een afzonderlijke deur en vaste trap.

Deze vrijstelling is niet van toepassing als aan een of meerdere onderstaande voorwaarden voldaan is:

- Een bestaande afzonderlijke toegang is verwijderd zonder de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning;
- De afzonderlijke toegang kan gerealiseerd worden en hiervoor een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning kan gekregen worden langs een andere zijde dan de gevels aan de straatzijde m.n. via een aan het openbaar domein palende private toegangsweg of buitenruimte die behoort aan de houder van het zakelijk recht;
- Een gemeenschappelijke toegang aanwezig is of voorzien kan worden via aanpalende woningen en/of gebouwen die behoren aan de houder van het zakelijk recht.

In het kader van de vrijstelling op de belasting zijn alleen de vrijstellingsgronden van toepassing die opgenomen zijn in huidig reglement.

Indien meer dan één vrijstelling van toepassing is, zal de langste vrijstellingstermijn aangehouden worden om de periode van vrijstelling te bepalen.

**Wijze van inning**
Artikel 8.
De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

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

**Administratieve boete**
Artikel 9.
Aan de belastingplichtige die de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen of de bepalingen van deze belastingverordening overtreedt of de vaststellingen zoals bepaald in artikel 6 van het voornoemde decreet verhinderd, zal een administratieve geldboete worden opgelegd.

De belastingplichtige zal voor elke begane overtreding, die als een lichte administratieve inbreuk op de regelgeving kan worden beschouwd, een administratieve geldboete van 20 euro worden opgelegd.

De weigering om mee te werken aan een fiscale controle, de weigering om boeken of bescheiden voor te leggen, evenals een belastingplichtige die niet ingaat op het verzoek om medewerking van een personeelslid met onderzoeksbevoegdheden en/of deze de vrije toegang weigert tot al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar

element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend, worden beschouwd als zware inbreuken en zullen aanleiding geven tot een administratieve geldboete van 250 euro.

Bij herhaalde inbreuken binnen het jaar zullen de administratieve boeten verdubbelen.

Het bedrag van de administratieve boete wordt gelijktijdig en samen met belasting ingekohierd en ingevorderd.

**Bezwaarmogelijkheid**
Artikel 10.
De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar indienen tegen de aanslag en in voorkomend geval tegen de belastingverhoging of administratieve geldboete.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Het bezwaarschrift kan via een aangetekende brief, afgifte tegen ontvangstbewijs of via een duurzame drager (= op elektronische wijze waarbij het systeem de identificatie en authenticatie garandeert) worden ingediend op voorwaarde dat het college van burgemeester en schepenen in deze laatste mogelijkheid voorziet.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger vermeldt expliciet in zijn bezwaarschrift of hij gehoord wil worden. Indien het bezwaarschrift niets vermeldt, wordt er geen hoorzitting georganiseerd.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

De procedure verloopt zoals omschreven in decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

**Inwerkingtreding**
Artikel 11.
Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026.

**Bekendmaking**
Artikel 12.
Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de stad.