



REGLEMENT BELASTING OP DE LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN WONINGEN

Artikel 1: Definities

1. administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het gemeentelijk leegstandsregister.
2. college: college van burgemeester en schepenen van de gemeente.
3. decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
4. gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 5, en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
5. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande vermeld in artikel 2,§1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode.
6. kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid 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, vermeld in artikel 2,§1, eerste lid, 10° bis, van de Vlaamse Wooncode.
7. registratiedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
8. verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de registratiedatum zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.
9. leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan 50 procent 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 de 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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in 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.

10. leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
11. beveiligde zending : een van de volgende betekeningswijzen: een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs.
12. houder van het zakelijk recht: de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op de registratiedatum met betrekking tot het leegstandsregister:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.
13. leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bedoeld in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Artikel 2: Algemene bepalingen

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement voor de opmaak en het beheer van een register voor leegstaande gebouwen en woningen.

§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 gemeentelijk leegstandsregister.

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

Artikel 3: Belastingplichtige

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

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 Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In het geval dat 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 instrumenterende 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 gemeentelijke administratie en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid binnen de twee 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 belasting

§1 De belasting bedraagt:

- 2000 euro voor een gebouw
- 2000 euro voor een woning
- 600 euro voor een kamer

§2 Indien een gebouw of woning meerdere jaren in het leegstandsregister staat opgenomen, dan geldt volgende formule (vanaf tweede jaar in het register):

Te betalen belasting = belastingbedrag van het voorgaand jaar vermenigvuldigd met 1,25

§3 Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het register staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 5: Vrijstelling bij belasting

§1 De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient hiervoor zelf schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen aan de beheerder van het leegstandsregister.

§2 Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige eigenaar die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning;
2. De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de betrokkene is opgenomen. De vrijstelling geldt tot een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening of de psychiatrische instelling.
3. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
4. De belastingplichtige die recent zakelijk gerechtigde werd van de woning of het gebouw. Deze vrijstelling is geldig gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:
 - a. aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechte of in feite gecontroleerd worden
 - b. indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel
 - c. aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

[Vrijstellingsgrond weggevallen]

§3 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 omgevingsvergunning 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 stad- 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 drie 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 vanaf het moment van verzegeling tot een jaar na de opheffing van verzegeling;
7. Gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de vergunning;
8. Gerenoveerd wordt op basis van een goedgekeurde renovatienota met minstens volgende elementen:
 - a. Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b. Een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken die uitgevoerd worden;
 - c. Een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;
 - d. Een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

Deze vrijstelling is geldig voor een termijn van maximum één jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving van de goedkeuring van de renovatienota.

9. Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode;
10. Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;
11. Door de Beoordelingscommissie is opgenomen om het financieringsprogramma van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen met het oog op renovatie, vervangbouw of om aangewend te worden voor de realisatie van om het even welk ander sociaal woonproject.

§4 De totale vrijstellingstermijn voor een zakelijk gerechtigde kan nooit langer dan vier jaar bedragen, ook niet in het geval dat vrijstellingsrechten gecombineerd of geaccumuleerd worden. Deze maximumtermijn geldt niet voor vrijstellingen op basis van §3 punt 1 en 2 van dit artikel.

§5 De vrijstelling van heffing 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; wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

§6 Hoger vermelde vrijstellingen zijn opgedeeld in vrijstelling gebonden aan de persoon (§2) en vrijstelling gebonden aan het object (§3). Indien er meerdere houders van een zakelijk recht zijn op een woning of gebouw, geldt een objectgebonden vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht, zelfs al heeft niet elke zakelijk gerechtigde een vrijstellingsaanvraag ingediend. Een persoonsgebonden vrijstelling geldt enkel voor de zakelijk gerechtigde die de vrijstelling aanvraagt en voldoet aan de voorwaarden van deze persoonsgebonden vrijstelling.

Artikel 6: Inkohiering

§1 De belasting wordt ingevorderd bij wege 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 tegen de aanslag indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen, Dorp 61, 9185 Wachtebeke. Het bezwaar moet schriftelijk gebeuren, met redenen omkleed zijn, gedagtekend en ondertekend door de belastingplichtige of diens vertegenwoordiger. Het moet overhandigd of per post verzonden worden. De bezwaartermijn bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning. Een ontvangstbewijs wordt afgeleverd. Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

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

Artikel. 7: Bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in voege op 01 januari 2020 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.