

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD.

OPENBARE ZITTING VAN DINSDAG 24 JANUARI 2023

**Aanwezig:**

Bieke Van Ballaer, voorzitter;  
Ward Kennes, burgemeester;  
Guy Van de Perre, Gert Storms, Walter Van Baelen, Rob  
Guns, Sumati Adriaensen, schepenen;  
Jeroen Van de Water, Robby Diels, Jan Biermans, Rita  
Thijs, Erwin Loos, William Van der Vennet, Jef Van  
Hemelen, Bart Sas, Marleen Verbeek, Stien Buts, Bart  
Van Ossel, Maria Van Laer, Ly Pauwels, Ilse Verachtert,  
Eddy Leysen, Fons Brosius, raadsleden;  
Tom De Munter, algemeen directeur;  
Loes Boonen, Jo Van de Water, raadsleden;

**Verontschuldigd:**

**Afwezig:**

**Belangenconflict:**

6. Goedkeuring van de aanpassing van het belastingreglement op leegstand en woningen 2023 - 2025

De gemeenteraad,

Gelet op de Grondwet, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 170, §4;  
Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;  
Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;  
Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;  
Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;  
Overwegende dat de gemeente een leegstandsheffing kan innen op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie;  
Gelet op het door de gemeenteraad van 24 januari 2023 vastgesteld reglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen;  
Gelet op de financiële toestand van de gemeente;  
Overwegende dat het wenselijk is dat de woningen en gebouwen in de gemeente optimaal benut worden;  
Overwegende dat de gemeente langdurige leegstand van woningen en gebouwen wenst te voorkomen en bestrijden;  
Overwegende dat de vrijstellingen in het reglement aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

**BESLIST:**

**19 stemmen ja:** Ward Kennes (CD&V), Guy Van de Perre (CD&V), Gert Storms (CD&V), Walter Van Baelen (CD&V), Rob Guns (CD&V), Sumati Adriaensen (CD&V), Robby Diels (CD&V), Jan Biermans (CD&V), Rita Thijs (Open VLD), Erwin Loos (CD&V), William Van der Vennet (CD&V), Jef Van Hemelen (Open VLD), Bart Sas (Groen), Marleen Verbeek (CD&V), Stien Buts (Groen), Maria Van Laer (Vlaams Belang), Ilse Verachtert (Open VLD), Fons Brosius (Open VLD) en Bieke Van Ballaer (CD&V).

**4 onthoudingen:** Jeroen Van de Water (N-VA), Bart Van Ossel (N-VA), Ly Pauwels (N-VA) en Eddy Leysen (N-VA).

Enig artikel - Met ingang van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025 wordt een belasting gevestigd op leegstand van gebouwen en woningen, volgens onderstaand reglement.

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 betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

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 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

4° 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;

5° 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 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.

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;

6° 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;

7° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.9. Vlaamse Codex Wonen;

8° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

9° 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;

10° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

11° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum.

## 2. LEEGSTANDSHEFFING

### Artikel 2 - Belastbare grondslag

§1. Er wordt met ingang van 1 januari 2023 tot en met 31 december 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 twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

§3. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting jaarlijks verschuldigd op de verjaardag van de opnamedatum.

§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.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, vermeld in §1, op de verjaardag van de opnamedatum, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

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

§4. In het geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger, voorafgaand aan de overdracht, in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 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.

De overdrager van het zakelijk recht kan de instrumenterende ambtenaar vragen om dit in zijn plaats te doen.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

### Artikel 4 - Berekening van de leegstandsheffing

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

1° 1.320 euro voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

- a) 1.320 euro voor een eengezinswoning;
- b) 132 euro voor een kamer;
- c) 660 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

#### §2. Verhoging

Indien het gebouw of de woning een 2de opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

1° 1.650 euro voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

- a) 1.650 euro voor een eengezinswoning;
- b) 165 euro voor een kamer;
- c) 825 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een 3de opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

1° 1.980 euro voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

a) 1.980 euro voor een eengezinswoning;

b) 198 euro voor een kamer;

c) 990 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een 4de opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

1° 2.310 euro voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

a) 2.310 euro voor een eengezinswoning;

b) 231 euro voor een kamer;

c) 1.155 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een 5de of volgende opeenvolgende termijn van 12 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

1° 2.640 euro voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

a) 2.640 euro voor een eengezinswoning;

b) 264 euro voor een kamer;

c) 1.320 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§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 in een erkende ouderenvoorziening verblijft, geniet een vrijstelling gedurende 2 jaar indien de belastingplichtige de laatste bewoner was van deze woning, deze als hoofdverblijfplaats gebruikte en de woning de enige woning in zijn/haar bezit is. Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden;

2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling indien de belastingplichtige de laatste bewoner was van deze woning, deze als hoofdverblijfplaats gebruikte en de woning de enige woning in zijn/haar bezit is. Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden;

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; de vrijstelling geldt voor een periode die duurt tot 2 jaar na het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelsbekwaamheid;

4° de belastingplichtige die maximaal 1 jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor één aanslagjaar.

§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 via werken waarvoor wel of geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is:

7° 1) in geval van werken waarvoor wel een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is: blijkt een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat jaarlijks vooruitgang dient te worden geboekt. Deze vrijstelling kan maximaal voor 3 opeenvolgende jaren volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, toegekend worden. Voor de eerste aanslag wordt de vrijstelling op basis van de vergunning toegekend. Voor de tweede en derde aanslag wordt de vrijstelling toegekend indien de belastingplichtige aantoont dat er op de datum van de verjaardag van de opnamedatum vooruitgang is geboekt t.o.v. het voorgaande jaar (o.b.v. foto's, aankoopfacturen, overige documenten...)

7° 2) in geval van werken waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is: blijkt een renovatiedossier dat de belastingplichtige zelf samenstelt met foto's, aankoopfacturen en documenten waaruit voldoende blijkt dat het gebouw of de woning in staat van renovatie is, met dien verstande dat jaarlijks vooruitgang dient te worden geboekt. Deze vrijstelling kan maximaal voor 3 opeenvolgende jaren toegekend worden. Voor de eerste aanslag wordt de vrijstelling op basis van het renovatiedossier toegekend. Voor de tweede en derde aanslag wordt de vrijstelling toegekend indien de belastingplichtige aantoont dat op datum van de verjaardag van de opnamedatum vooruitgang is geboekt t.o.v. het voorgaande jaar (o.b.v. foto's, aankoopfacturen, overige documenten...)

Voorafgaand aan de toekenning van bovenstaande vrijstellingen voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan de gemeente een plaatsbezoek uitvoeren. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de vooruitgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw en/of de woning, dan kan de toekenning van de vrijstelling worden geweigerd.

Bovenstaande vrijstellingen voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kunnen gecombineerd worden, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal voor 3 opeenvolgende jaren toegekend kunnen worden.

Bij overdracht van het zakelijk recht heeft de nieuwe belastingplichtige ook recht op een vrijstelling voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal voor 3 opeenvolgende jaren toegekend kunnen worden

8° Gerenoveerd wordt blijkt een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed; deze vrijstelling kan voor maximaal drie aanslagjaren binnen een periode van 10 jaar;

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 via het Projectportaal conform artikel 4.13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen

van 2021. 12° Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

#### Artikel 6 - Indexering

De tarieven worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd als volgt:  
basisbedrag 2020 x gezondheidsindex november voorafgaand aan het belastingjaar  
gezondheidsindex november 2019

#### Artikel 7 - Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

#### Artikel 8 - Betaling van de belasting

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

#### Artikel 9 - Bezwaar tegen de aanslag

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de 3de werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§2. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

### 3. SLOTBEPALINGEN

#### Artikel 10

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.

#### Artikel 11

De gemeenteraadsbeslissing van 23 november 2021 houdende goedkeuring van het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2023 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2023 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Kasterlee, 30 januari 2023

De algemeen directeur

De voorzitter



Tom De Munter



Bieke Van Ballaer