



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN DE GEMEENTERAAD VAN 19 DECEMBER 2024

Patrick Gerard, Voorzitter gemeenteraad

Rudy Van Cronenburg, Burgemeester

Piet Penneman, Peter Van Bambost, Eddy Heirwegh, Schepenen

Aanwezig:

Christine Bax, voorzitter BCSD

Linda Van Himme, Ronny Droesbeke, Dirk Ongenae, Ruud Smeets, Rudy Lootens, Antoon De Baets, Wim Vanpuyvelde, André Chalmet, Heidi Misseghers, Frederik Braeckman, Michiel Van Eetvelde, Gemeenteraadsleden

Lise Gosseye, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Diederik Lacayse, Karine Cornelis, Gemeenteraadsleden

Afwezig: /

Reglement betreffende de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister en betreffende de belasting op leegstaande woningen en gebouwen. Vaststelling.

Voorwerp en motivering

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt gemeenten aan als regisseur van het lokale woonbeleid, hetgeen betekent dat gemeenten moeten instaan voor o.a. de uitwerking, de sturing, de afstemming en de uitvoering van het lokale woonbeleid. De in voorliggend besluit hernieuwde belasting op leegstaande woningen en gebouwen dient dan ook in eerste instantie ter financiering van dit lokale woonbeleid.

Gemeenten kunnen op grond van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden (genaamd: het leegstandsregister), dat meteen ook de enige grondslag kan vormen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen.

De leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente is ongewenst. Door leegstand verkleint immers het aanbod aan woningen en gebouwen, wat onder meer een prijsopdrijvend effect heeft en waardoor nieuwe (open) ruimte moet worden aangesneden. Tegelijkertijd heeft leegstand ook een negatief effect op de kwaliteit van de woonomgeving en/of het veiligheidsgevoel en kan het aanleiding geven tot verwaarlozing en/of verkrotting, hetgeen extra taken met zich meebrengt voor de gemeente waarvan de extra kosten door de in voorliggend besluit hernieuwde belasting op leegstaande woningen en gebouwen zullen worden gefinancierd.

De leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet – gelet op de gevolgen ervan – worden voorkomen en bestreden en deze doelstelling kan het best worden bereikt door middel van een leegstandsregister en een daaraan gekoppelde (in de tijd opklimmende) leegstandsbelasting.

Bij de beoordeling van de leegstand van een woning/een gebouw wordt rekening gehouden met de aanwending overeenkomstig de woonfunctie/de functie van het gebouw, maar daarnaast ook met elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning/het gebouw met zich mee brengt, behalve in geval van fiscaal misbruik (cfr. artikel 344 van het WIB/1992, waarnaar wordt verwezen door artikel 11 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen). Het gebruik overeenkomstig “elke andere functie” moet bijgevolg niet alleen effectief en niet-occasioneel zijn maar daarnaast ook door

andere motieven zijn verantwoord dan het ontwijken van de leegstandsbelasting, zoals bijvoorbeeld door het motief dat het bewuste gebruik van de woning/het gebouw (rekening houdend met de ligging, de constitutie,...) kan kaderen binnen het normaal beheer en gebruik van de woning/het gebouw. Op die manier zullen bijvoorbeeld woningen die louter worden gebruikt voor de opslag van goederen, zelfs als dit gebruik effectief en niet-occasioneel zou zijn, toch nog als leegstaande woningen kunnen worden beschouwd.

De vrijstellingen van de leegstandsbelasting die in het reglement zijn opgenomen, sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente en zijn verantwoord aangezien:

- bepaalde oorzaken van leegstand in feite een vorm van overmacht uitmaken (zoals bijvoorbeeld bij vernieling of beschadiging ten gevolge van een plotse ramp; de vaststelling van een (voorlopig of definitief) onteigeningsplan; de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te gebruiken ingevolge verzegeling, expertise of andere procedure; de beperking van de handelingsbekwaamheid; de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te gebruiken ingevolge het beschermingsstatuut;...);
- bepaalde oorzaken van leegstand in essentie tijdelijk zijn (gedurende een overgangperiode), in het kader waarvan het redelijk verantwoord is om in een welomlijnde en in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien (zoals bijvoorbeeld bij langdurig verblijf in een ziekenhuis, voorziening of instelling wegens ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving);
- het verantwoord is om voor nieuwe zakelijk gerechtigden (die in de regel geen uitstaans hebben met de reeds bestaande leegstand) en voor zakelijk gerechtigden die verbouwen, herbouwen, uitbreiden of renoveren (blijkens niet vervallen omgevingsvergunning of renovatienota) in een in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien, teneinde hen in staat te stellen de leegstand weg te werken;
- de zakelijke gerechtigde van een pand dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of van een sociaal beheersrecht in de zin van artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn/haar bevoegdheid om het pand te renoveren/te verhuren/te beheren heeft overgedragen aan een publieke instantie en in dit verband dus zelf geen verantwoordelijkheid meer draagt in de eventuele verdere leegstand.

Gelet tot slot op de financiële behoeften van de gemeente en de noodzaak om belastingen te heffen om de begroting en het financiële meerjarenplan in evenwicht te houden.

Regelgeving

Artikel 170, §4 van de Gecoördineerde Grondwet;

het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder de artikelen 40, 41, 286, 287 en 288;

het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

het decreet van 19 april 2024 over de vrijwillige samenvoeging van de gemeenten Lochristi en Wachtebeke en tot wijziging van de bijlage bij het Lokaal en Provinciaal Kiesdecreet van 8 juli 2011; de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Wachtebeke van 22 december 2022 houdende de vaststelling van het reglement belasting op leegstand gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2023-2025;

de gemeenteraadsbesluiten van 23 november 2023 (Wachtebeke) en 27 november 2023 (Lochristi) houdende de definitieve beslissing tot vrijwillige samenvoeging van de gemeenten Lochristi en Wachtebeke.

Besluit

Met 9 stemmen voor (Piet Penneman, Eddy Heirwegh, Linda Van Himme, Ronny Droesbeke, Ruud Smeets, Rudy Lootens, Wim Vanpuyvelde, Frederik Braeckman, Michiel Van Eetvelde), 8 onthoudingen (Rudy Van Cronenburg, Patrick Gerard, Peter Van Bambost, Christine Bax, Dirk Ongenaë, Antoon De Baets, André Chalmet, Heidi Misseghers)

Artikel 1 De gemeenteraad heft het reglement op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2023-2025 op met ingang van 1 januari 2025.

Artikel 2 De gemeenteraad stelt het reglement op de leegstand van gebouwen en woningen vast als volgt:

Reglement betreffende de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister en betreffende de belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Hoofdstuk 1 - Begripsomschrijvingen

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband die/dat door de gemeente wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

3° college: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente;

4° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (*cfr.* artikel 1.3, §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);

5° 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 (*cfr.* artikel 1.3, §1, eerste lid, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);

6° 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 (*cfr.* artikel 1.3, §1, eerste lid, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);

7° zakelijk gerechtigde(n): de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot de woning of het gebouw (*cfr.* artikel 1.3, §1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);

8° opnamedatum: de datum waarop een woning of een gebouw in het leegstandsregister wordt opgenomen;

9° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

10° administratieve akte: de gemotiveerde akte (bestaande uit onder meer een of meerdere foto's en een beschrijvend verslag waarin een of meerdere indicaties van leegstand worden opgenomen) op basis waarvan de leegstand wordt vastgesteld door de medewerkers van de administratie. De datum van de administratieve akte geldt als opnamedatum;

11° beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen; een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs;

12° leegstaand gebouw: een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet wordt aangewend overeenkomstig:

* hetzij de functie van het gebouw. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die hetzij overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning hetzij een 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;

* hetzij elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van het gebouw met zich mee brengt.

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 (*cfr.* artikel 2.10, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

In afwijking van het voorgaande wordt een nieuw gebouw pas als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de hierboven vermelde functie (*cfr.* artikel 2.10, §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);

13° leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie, hetzij elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt (*cfr.* artikel 2.10, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

In afwijking van het voorgaande wordt een nieuwe woning pas als leegstaand beschouwd indien die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt in overeenstemming met de hierboven vermelde functie (*cfr.* artikel 2.10, §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Hoofdstuk 2 – De opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister

Artikel 2 - Leegstandsregister

§1 De administratie maakt een leegstandsregister op samengesteld uit een lijst leegstaande woningen en een lijst leegstaande gebouwen.

§2 Woningen en gebouwen die in voorkomend geval zijn opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen kunnen eveneens worden opgenomen in het leegstandsregister en omgekeerd.

§3 Woningen die reeds door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kunnen daarna niet worden opgenomen in het leegstandsregister (*cfr.* artikel 2.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

§4 Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1° van het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld Decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd (*cfr.* artikel 2.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 3 – Opsporing en vaststelling van de leegstand

§1 De medewerkers van de administratie zijn bevoegd om de leegstand op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

§2 Het vaststellen van de leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte, bestaande uit onder meer een of meerdere foto's en een beschrijvend verslag waarin een of meerdere indicaties van leegstand worden opgenomen, zoals (dit is geen limitatieve opsomming):

- de onmogelijkheid of moeilijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;

- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijfplaats;
- het langdurig aanbieden als “te huur” of “te koop”;
- langdurig neergelaten rolluiken of klapluiken;
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie kan worden uitgesloten;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- de aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van de inkomstenbelasting 1992;
- de winddichtheid van de woning of het gebouw is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,...);
- onafgewerkte ruwbouw;
- uitpuilende, dichtgeplakte, onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus;
- de woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- ernstige in pandige vernielingen;
- de woning of het gebouw is deels vernield of gesloopt;
- getuigenverklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent,...;
- een bij de woning of gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is (hoog gras, hinderlijke planten, ver uitgroeide struiken, begroeiing die toegang of lichtinval verhindert,...)
-

§3 Een ander gebruik van een gebouw dan dat overeenkomstig de functie zoals omschreven in artikel 1, 12° en een ander gebruik van een woning dan dat overeenkomstig de functie zoals omschreven in artikel 1, 13° wordt niet aanvaard. Een loutere aangifte als tweede verblijf sluit een opname in het leegstandsregister niet per sé uit.

§4 De door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen belaste medewerkers van de administratie bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen (*cfr.* artikel 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 4 – Kennisgeving van de beslissing tot opname in het leegstandsregister

De zakelijk gerechtigde(n) wordt/worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Deze kennisgeving bevat:

- de administratieve akte;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister; en
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Artikel 5 – Betwisting van de beslissing tot opname in het leegstandsregister

§1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van betekening van het schrijven vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij het college beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk inkomend beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding wordt naar de indiener(s) van het beroepsschrift verstuurd. Als datum van het beroepsschrift wordt de datum van aanbidding ter post van de beveiligde zending gehanteerd, dan wel de datum van afgifte tegen ontvangstbewijs.

Het beroepsschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;

- de aanwijzing van de administratieve akte en van de woning of het gebouw waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
- een of meerdere bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement.

Als het beroepsschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde(n), voegt hij bij het beroepsschrift een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2 Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk:

- als het beroepsschrift te laat is ingediend;
- als het beroepsschrift niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen vermeld in §1; of
- als het beroepsschrift niet uitgaat van de zakelijk gerechtigde(n), bedoeld in artikel 1, 7°.

§3 Als het college vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt het dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§4 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot de woning of het gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5 Het college doet uitspraak over het beroepsschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§6 Als het college het beroep gegrond acht, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§7 Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt de woning of het gebouw in het leegstandsregister opgenomen, dit vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 6 – Schrapping uit het leegstandsregister

§1 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 12°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden (*cfr.* artikel 2.11, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De administratie vermeldt als datum van de schrapping de eerste dag van de aanwending van het gebouw overeenkomstig de functie.

§2 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie vermeld in artikel 1, 13° (*cfr.* artikel 2.11, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De administratie vermeldt als datum van de schrapping de eerste dag van de aanwending van de woning overeenkomstig de functie.

§3 Een woning en/of een gebouw, waarvoor een bestemmingswijziging werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag ter controle van de bestemmingswijziging, dat de wijziging bevestigt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de nieuwe functie.

De bestemmingswijziging moet door de zakelijk gerechtigde(n) gemeld worden aan de administratie per beveiligde zending en gestaafd worden met een kopie van de omgevingsvergunning.

§4 Het schrappen van een woning of een gebouw kan enkel op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde(n). Het verzoek tot schrapping moet aan de administratie worden betekend per beveiligde zending.

§5 De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot

schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot de woning of het gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6 De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde(n) op de hoogte van haar beslissing per beveiligde zending.

Tegen deze beslissing kan(kunnen) de zakelijk gerechtigde(n) beroep aantekenen bij het college, dit volgens de procedure vermeld in artikel 5.

Hoofdstuk 3 – De belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 7 – Belastbaar feit

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2025 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en de gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2 De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

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

Artikel 8 – Belastingplichtige(n)

§1 De belasting is verschuldigd door de in artikel 1, 7° vermelde zakelijk gerechtigde(n) van de woning of het gebouw op de verjaardag van de opnamedatum.

§2 Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld. In het geval dat er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

§3 In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar (notaris) de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar (notaris) stelt de administratie 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 zakelijk gerechtigde(n).

Artikel 9 – Berekening van de belasting

§1 De basisbelasting bedraagt:

- 1624 euro voor een woning, andere dan een kamer;
- 1624 euro voor een gebouw; en
- 162 euro voor een kamer.

§2 De uiteindelijke belasting is gelijk aan de basisbelasting vermenigvuldigd met x, waarbij:

- x gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen in het leegstandsregister;
- x niet meer mag bedragen dan 5;
- x herbegint bij 1 na overdracht van het zakelijk recht van de woning of het gebouw;

maar waarbij x voor aanslagjaar 2025 uitzonderlijk (m.n. als overgangsmaatregel gelet op de fusie en de aangepaste berekening van de belasting) gelijk is aan:

- 1,5 i.p.v. 2;
- 2 i.p.v. 3;
- 2,5 i.p.v. 4; en
- 3 i.p.v. 5.

Artikel 10 – Vrijstellingen van de 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 bij de administratie.

§2 Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in de in het leegstandsregister opgenomen woning woonde en die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de

erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft. De vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening;

2° de belastingplichtige die in de in het leegstandsregister opgenomen woning woonde en die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, in een penitentiaire instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. De vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in de instelling of het ziekenhuis;

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 geldt voor een periode van twee jaar volgend op de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht.

§3 Een 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 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 en dit beschermingsstatuut het (vergund) gebruik onmogelijk maakt;

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 en dit beschermingsstatuut het (vergund) gebruik onmogelijk maakt;

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 of omwille van een andere administratieve procedure (bijvoorbeeld in het kader van bodemverontreiniging), met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik en stopt indien de verzegeling/procedure voor het verval van die termijn wordt opgeheven;

7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de vergunning;

8° gerenoveerd wordt blijkens een door de zakelijk gerechtigde(n) bij de administratie ingediende renovatienota, die minstens de volgende elementen moet bevatten:

1. een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
2. een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken die uitgevoerd worden;
3. een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken; en
4. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar, te rekenen vanaf de datum van de indiening van de door de administratie goedgekeurde en volledig bevonden renovatienota, en kan eenmalig worden verlengd met een nieuwe periode van één jaar, op voorwaarde dat er voorafgaand aan het verstrijken van de eerste vrijstellingsperiode een geüpdatete renovatienota wordt ingediend die door de administratie wordt goedgekeurd en volledig bevonden.

9° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

10° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente verkregen sociaal beheersrecht in de zin van artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§4 De totale vrijstellingsperiode voor een zakelijk gerechtigde kan nooit langer zijn dan vier jaar, ook niet bij het combineren of accumuleren van vrijstellingen. Deze maximumperiode geldt echter niet voor de vrijstellingen vervat in §3, 1° en 2° van dit artikel.

§5 De vrijstellingen hebben geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister. De anciënniteit van de opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling, wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal berekend worden rekening houdende met de opnamedatum.

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

Artikel 11 – Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohieren die vastgesteld en uitvoerbaar verklaard worden door het college.

Artikel 12 – Betalingstermijn

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

Artikel 13 – Bezwaar

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag bezwaar indienen bij het college.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend (per post, per drager of per-mail: belastingen@lochristi.be) binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Binnen vijftien dagen na de indiening van het bezwaar wordt een ontvangstmelding verzonden.

Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

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

Hoofdstuk 4 – Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

Artikel 14 – Inwerkingtreding

Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2025. Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet lokaal bestuur en overgemaakt aan de toezichthoudende overheid.

Artikel 15 – Overgangsbepalingen

§1 Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Wachtebeke van 22 december 2022 houdende de vaststelling van het reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2023-2025 blijft van toepassing op de (belastbare) feiten die zich hebben voorgedaan vóór 1 januari 2025.

§2 De leegstandsregisters van de gemeente Lochristi en de gemeente Wachtebeke zullen – gelet op de fusie – vanaf 1 januari 2025 samengevoegd worden tot één leegstandsregister, dit met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum en met behoud van de nog lopende vrijstellingsperiodes.

Artikel 3 Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel 4 Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid, Veneco (Panhuisstraat 1, 9070 Destelbergen), de verantwoordelijke voor het woonbeleid en de financieel directeur.

Namens de Gemeenteraad:

De Algemeen Directeur,
Lise Gosseye

De Voorzitter gemeenteraad,
Patrick Gerard

Voor éénsluitend afschrift,
WACHTEBEKE, 20 december 2024

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter gemeenteraad,

Lise Gosseye

Patrick Gerard