

## **Uittreksel uit de notulen van de GEMEENTERAAD van 16 december 2019**

Aanwezig: Marc Doutreluingne, burgemeester;  
Eliane Spincemaille, Isabelle Degezelle, Kristof Vromant, Raf Deprez,  
Marc Desloovere, Marc Claeys, schepenen;  
Dirk Desmet, voorzitter;  
Ann Cosaert, Bart Colson, Brigitte Desmet, Barbara Demeulenaere, Yvan Nys,  
Carol Bostyn, Stefanie Vanden Bossche, Geert Delaey, Isabelle Dewitte,  
Yves De Bosscher, Eddy Loosveldt, Brecht Demeire, Antoon Vanassche,  
Wim Monteyne, Katrien Defoirdt, Eddy Defoor, Sofie Vermeulen, Johan Rollez,  
raadsleden;  
Jan Vanlangenhove, algemeen directeur

Verontschuldigd: Nele Vroman, raadslid

---

Onderwerp: **Goedkeuring gemeentelijk reglement voor het heffen van een belasting op gebouwen en/of woningen die opgenomen zijn in het register leegstand. - Aanslagjaar 2020 t.e.m. 2025.**

### **Bevoegdheid**

- Artikel 40 en artikel 41 Decreet Lokaal Bestuur.

### **Juridische grond**

- Artikel 286 Decreet Lokaal Bestuur.
- Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997.
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.
- Decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009, artikelen 3.2.17 tot 3.2.29.
- Besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen, artikel 3.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.
- Besluit van de gemeenteraad van 25 februari 2013 betreffende "Goedkeuring gemeentelijk reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen".
- Besluit van de gemeenteraad van 23 maart 2015 betreffende "Aanpassing gemeentelijk reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen".
- Besluit van de gemeenteraad van 27 maart 2017 betreffende "Aanpassing gemeentelijk reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen".

- Besluit van de gemeenteraad van 19 december 2016 betreffende "Goedkeuring gemeentelijk reglement voor het heffen van een belasting op gebouwen en/of woningen die opgenomen zijn in het register leegstand. - Aanslagjaar 2017 t.e.m. 2019".
- Besluit van de gemeenteraad van 27 maart 2017 betreffende "Aanpassing gemeentelijk reglement voor het heffen van een belasting op gebouwen en/of woningen die opgenomen zijn in het register leegstand".

### **Motivering**

Omwille van budgetbehoefte is het nuttig om bovenbedoelde belasting te handhaven.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is wenselijk dat op het grondgebied Zwevegem de beschikbare woningen en gebouwen optimaal benut worden. De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting. Dit wordt trouwens bewezen door de toegepaste belasting tijdens de vorige jaren 2017-2019.

De vrijstellingen van belastingen werden in dit reglement opgenomen omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

### **BESLUIT**

**23 STEMEN VOOR (Marc Doutreluingne, Eliane Spincemaille, Isabelle Degezelle, Kristof Vromant, Raf Deprez, Marc Desloovere, Marc Claeys, Dirk Desmet, Ann Cosaert, Bart Colson, Brigitte Desmet, Barbara Demeulenaere, Yvan Nys, Carol Bostyn, Stefanie Vanden Bossche, Geert Delaey, Isabelle Dewitte, Antoon Vanassche, Wim Monteyne, Katrien Defoirdt, Eddy Defoor, Sofie Vermeulen, Johan Rollez)**

**3 ONTHOUDINGEN (Yves De Bosscher, Eddy Loosveldt, Brecht Demeire)**

#### Enig artikel:

Het gemeentelijk reglement voor het heffen van een belasting op gebouwen en/of woningen die opgenomen zijn in het register leegstand wordt als volgt vastgesteld:

#### **Inleidende bepalingen en definities**

##### Artikel 1

De definities uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid, de Vlaamse Wooncode en de gemeenteraadsbeslissing van 27 maart 2017 in verband met het gemeentelijk reglement voor de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand zijn van toepassing.

Voor de toepassing van dit belastingreglement hebben de volgende begrippen de hier weergegeven inhoud:

- Elke andere woongelegenheden:
  - Een studio of appartement in een groter gebouw.
- Renovatienota:
  - Een nota die bestaat uit:
    - Een overzicht van welke stedenbouwkundige, niet-vergunningsplichtige, werken worden uitgevoerd.
    - Een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd en waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal vier jaar een woning of gebouw gebruiksklaar wordt gemaakt.
    - Een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige zelf indien deze zelf de werken zal uitvoeren.
    - Plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte en, indien van toepassing, een akkoord van de mede-eigenaars.

## **Belastbare grondslag**

### Artikel 2

- §1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandregister.
- §2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de heffing jaarlijks verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag.

## **Belastingplichtige**

### Artikel 3

- §1. De belastingplichtige is diegene die op het ogenblik van de opname van het gebouw of de woning in het leegstandregister zakelijk gerechtigde (eigenaar in volle eigendom, houder van een opstalrecht, houder van het recht op erfpacht of vruchtgebruiker) is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.
- §2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandregister is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde, zoals vermeld in artikel 3, §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de heffingsplichtige voor de nieuwe heffing.
- §3. Indien er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde heffing.

## **Overdracht van een zakelijk recht**

### Artikel 4

- §1. In voorkomend geval stelt de overdrager van het zakelijk recht of de notaris de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van het recht van opstal, of van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandregister.
- §2. De overdrager van het zakelijk recht of de notaris stelt per beveiligde zending de gemeentelijke administratie binnen de maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

## **Berekening van de belasting**

### Artikel 5

Op datum van de inventarisatie is er geen belasting verschuldigd. De eerste heffing is verschuldigd vanaf de eerste verjaardag van de inventarisatiedatum. Behoudens eventuele vrijstelling zijn volgende heffingen van toepassing:

- |   |               |
|---|---------------|
| • Eerste verjaardag van inventarisatiedatum:                                      | 2.000,00 euro |
| • Tweede verjaardag van inventarisatiedatum:                                      | 2.500,00 euro |
| • Derde verjaardag van inventarisatiedatum:                                       | 3.000,00 euro |
| • Alle verjaardagen volgend op 3 <sup>e</sup> verjaardag van inventarisatiedatum: | 3.000,00 euro |

## **Vrijstellingen**

### Artikel 6

De houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting indien (limitatief):

1° de natuurlijke persoon die (mede)eigenaar en laatste bewoner is van de woning

- in een erkende ouderenvoorziening verblijft
- voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling
- of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen

Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar vanaf de inventarisatiedatum.

2° de woning of het gebouw minder dan 1 jaar in het bezit is van de zakelijk gerechtigde, te rekenen vanaf de datum van de notariële akte. De datum van de feitelijke eigendomsoverdracht is hierbij bepalend

(geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt).

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten waarin de vroegere of nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.

3° de zakelijk gerechtigde een stedenbouwkundige vergunning voorlegt waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen worden uitgevoerd. De vrijstelling gaat in vanaf de datum van toekenning van de stedenbouwkundige vergunning. De periode van vrijstelling duurt 4 jaar.

Deze vrijstelling kan slechts eenmaal ingeroepen worden ongeacht het aantal dergelijke stedenbouwkundige vergunningen.

4° het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waaruit blijkt dat de woning, het gebouw of de andere woongelegenheden bewoonbaar wordt gemaakt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van vier jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota.

Deze vrijstelling kan slechts éénmaal ingeroepen worden ongeacht het aantal renovatienota's.

5° de houder van het zakelijk recht

- een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkend is
- het OCMW is
- de gemeente is
- een autonoom gemeentebedrijf is.

6° de gebouwen en/of woningen:

- liggen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- liggen binnen de grenzen van een onteigeningsplan dat wordt voorbereid. Voor deze woningen en/of gebouwen zal dan ook geen stedenbouwkundige vergunning meer afgegeven worden.
- die krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet) zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratie-premie-dossier werd ingediend. De vrijstelling geldt gedurende de termijn van de behandeling van het restauratie-premie-dossier.
- zijn getroffen door een ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. De vrijstelling geldt gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp.
- waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid.
- waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijk procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid.
- waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een andere procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid.

#### Artikel 7

§1. Voor het bekomen van een vrijstelling van belasting, moet de zakelijk gerechtigde(n) een gemotiveerd verzoekschrift indienen bij het College van burgemeester en schepenen. Dit verzoekschrift dient te worden betekend door middel van een beveiligde zending.

§2. Het College van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het verzoek tot het verkrijgen van een vrijstelling en betekent deze beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 60 dagen, ingaand

de dag na deze van de betekening van het verzoekschrift. De uitspraak wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

## **Inkohiering**

### Artikel 8

- §1. De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het College van burgemeester en schepenen beschikt.
- §2. De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van burgemeester en schepenen.
- §3. De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

## **Procedure**

### Artikel 9

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en de gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012 is op de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen van toepassing.

## **Bezwaar tegen de belasting**

### Artikel 10

- §1. De belastingschuldige kan tegen de belasting een bezwaarschrift indienen bij het College van burgemeester en schepenen, die handelt als administratieve overheid.
- §2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.
- §3. Het College van burgemeester en schepenen stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en anderzijds naar de financieel directeur.
- §4. Zolang de indieningstermijn van drie maanden niet verstreken is, kan een vervangend bezwaarschrift worden ingediend, waarbij het eerder ingediende bezwaarschrift als ingetrokken wordt beschouwd.
- §5. Om de behandeling van het bezwaarschrift te verzekeren, beschikt het College van burgemeester en schepenen over de onderzoeksbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en de gemeentebelastingen van 30 mei 2008, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.
- §6. Als de belastingschuldige dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige uitgenodigd worden op een hoorzitting. In voorkomend geval deelt het College van burgemeester en schepenen aan de belastingschuldige de datum van de hoorzitting mee waarop het bezwaarschrift behandeld zal worden, evenals de dagen en uren waarop het dossier geraadpleegd zal kunnen worden. Die mededeling moet ten minste vijftien kalenderdagen voor de dag van de hoorzitting plaatshebben. De aanwezigheid op de hoorzitting moet door de belastingschuldige aan het College van burgemeester en schepenen schriftelijk worden bevestigd ten minste zeven kalenderdagen vóór de dag van de hoorzitting. De belastingschuldige wordt gehoord door het College van burgemeester en schepenen. De belastingschuldige, de burgemeester en de algemeen directeur ondertekenen het proces-verbaal van het verhoor.
- §7. Het College van burgemeester en schepenen doet binnen een termijn van zes maanden, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Die termijn van zes maanden wordt met drie maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd.  
Het College van burgemeester en schepenen kan bij zijn beslissing de betwiste belasting niet vermeederen.

De beslissing van het College van burgemeester en schepenen wordt met een beveiligde zending betekend aan de belastingschuldige en wordt tevens ter kennis gebracht van de financieel directeur. Deze beveiligde zending vermeldt de instantie waarbij een beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen.

De beslissing van het College van burgemeester en schepenen is onherroepelijk wanneer het beroep niet tijdig bij het College van burgemeester en schepenen is ingesteld.

### **Aanvang**

#### Artikel 11

Voor een termijn van zes jaar, vanaf 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025, wordt een jaarlijkse belasting geheven op gebouwen en/of woningen die opgenomen zijn in het register leegstand.

#### Artikel 12

Dit reglement zal worden bekendgemaakt op de gemeentelijke website overeenkomstig de bepalingen van artikel 286 van het Decreet Lokaal Bestuur.

(get.) Jan Vanlangenhove  
algemeen directeur

Namens de Gemeenteraad

(get.) Dirk Desmet  
voorzitter

Jan Vanlangenhove  
algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift,  
Zwevegem, 19 december 2019

Dirk Desmet  
voorzitter