

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

## ZITTING VAN WOENSDAG 27 NOVEMBER 2024

**Aanwezig**

Johan Van Tittelboom, burgemeester;  
Benjamin Rogiers, Ronny Herremans, Ann Van Ruyskensvelde, schepenen;  
Hilde Van Impe, schepen - voorzitter BCSD;  
Sabrina De Lange, voorzitter;  
Luc Hoorens, Filip De Bodt, Paul De Vuyst, Kristof Callebaut, Jo De Loor, Linda De Roeck,  
Geert Opdecam, Steffie Vlaeminck, Els Coppens, Paul Haustraete, Frank Van Den Bossche,  
Joshua D'Hondt, Michiel Pletinckx, Dirk Ruebens, Walter De Mezel, gemeenteraadsleden;  
Daniel Adriaens, algemeen directeur

**Afwezig**

Heidi Knop, schepen;  
Noël De Smet, Hans Noé, Stijn Van den Driessche, gemeenteraadsleden  
-----

**17. Ingekohierde belasting op de leegstand van gebouwen en woningen (28713)**

De gemeenteraad, in openbare zitting vergaderd,

**Wetten en reglementen**

- Het decreet lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40 en 41.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- De omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 inzake het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- De wet van 23 maart 1999 betreffende de rechterlijke inrichting in fiscale zaken
- De Omzendbrief KB ABB 2019/02 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
- GR-besluit van 13 maart 2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid "SOLVA-cluster Geraardsbergen-Herzele-Lierde

**Verantwoording - motivering**

- Beleidsdomein en beleidsitem: BESTUUR EN ORGANISATIE - FISCALE EN FINANCIËLE DIENSTEN
- De financiële toestand van de gemeente
- Het voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen
- De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden
- De langdurige leegstand van woningen en gebouwen heeft een negatieve impact op het straatbeeld en veiligheidsgevoel
- De tarieven sluiten aan op deze van aanpalende gemeenten
- Artikel 4, §1, 4° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar **zakelijk gerechtigde** is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

**wordt aangepast naar:**

4° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar **een zakelijk recht heeft** over het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. **De belastingplichtige levert het bewijs aan de hand van een kopie van de notariële akte of een attest van erfopvolging. Deze vrijstelling geldt niet voor**

**1) de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;**

**2) de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;**

- Artikel 7: "Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan."

**wordt aangepast naar:**

"Het bezwaarschrift, vermeld in het eerste lid, wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag of de datum van de inning van de contantbelasting. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan."

- Schrapting van de vrijstelling in artikel 4, §2, 3°: "krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument".

Deze schrapting wordt voorgesteld door Vlaanderen en Solva. Deze vrijstelling druist ook in tegen het Onroerenderfgoeddecreet.

- Schrapting van de vrijstelling in artikel 4, §2, 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".

Deze schrapting wordt voorgesteld door Vlaanderen en Solva. Deze vrijstelling druist ook in tegen het Onroerenderfgoeddecreet.

---

## **Tussenkomsten**

- Zie zittingsverslag

---

## **Stemmen**

18 ja-stemmen (Johan Van Tittelboom, Benjamin Rogiers, Ronny Herremans, Ann Van Ruyskensvelde, Hilde Van Impe, Sabrina De Lange, Luc Hoorens, Paul De Vuyst, Kristof Callebaut, Linda De Roeck, Geert Opdecam, Steffie Vlaeminck, Els Coppens, Frank Van Den Bossche, Joshua D'Hondt, Michiel Pletinckx, Dirk Ruebens, Walter De Mezel)  
3 neen-stemmen (Filip De Bodt, Jo De Loor, Paul Haustraete)

---

## **BESLIST**

### **Artikel 1**

§ 1. Er wordt voor het aanslagjaar 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.9-14 Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het gemeentelijk reglement op de opname van gebouwen en woningen in het leegstandsregister.

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.3 Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet.

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.10 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.10 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§ 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 2**

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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.

Ingeval 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 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 3**

De belasting bedraagt:

- a. 1.400,00 euro voor een leegstaand gebouw
- b. 1.400,00 euro voor een eengezinswoning
- c. 200,00 euro voor een kamer of studentenkamer
- d. 1.400,00 euro voor elke andere woning dan deze, vermeld onder b) en c)

De belasting wordt:

- vermenigvuldigd met één voor het eerste jaar van inkohiering.
- vermenigvuldigd met twee voor het tweede jaar van ononderbroken inkohiering.
- vermenigvuldigd met drie voor het derde jaar van ononderbroken inkohiering.

- vermenigvuldigd met vier voor het vierde en de volgende jaren van ononderbroken inkohiering.

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

#### **Artikel 4**

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname;

2° de belastingschuldige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis wordt opgenomen. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft;

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing;

4° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar een zakelijk recht heeft over het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De belastingplichtige levert het bewijs aan de hand van een kopie van de notariële akte of een attest van erfopvolging. Deze vrijstelling geldt niet voor

1) de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

2) de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel

§ 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/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° 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;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van

- een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of
- een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure,
- een administratieve procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt (vb in het kader van bodemverontreiniging). De vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst van de zaak de normale ingebruikname van het onroerend goed verhindert; Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

5° die gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:

- indien het gaat om stedenbouwkundige handelingen die vergunningsplichtig/omgevingsvergunningsplichtig zijn, een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning kan worden voorgelegd;
- indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien niet-vergunningsplichtig/niet-omgevingsvergunningsplichtig zijn, een renovatienota wordt voorgelegd. De vrijstelling geldt voor een termijn van twee jaar en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend;

6° indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend;

7° 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;

8° een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend bij en goedgekeurd door het lokaal woonoverleg. Deze vrijstelling geldt voor een termijn van een jaar volgend op het moment dat de planning is bezorgd aan de leden van het lokaal woonoverleg. De vrijstelling kan twee maal voor een jaar worden verlengd mits positief advies van het lokaal woonoverleg over de voortgang van de renovatieplanning.

#### **Artikel 5**

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

#### **Artikel 6**

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

#### **Artikel 7**

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

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

Het bezwaarschrift, vermeld in het eerste lid, wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag of de datum van de inning van de contantbelasting. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan

#### **Artikel 8**

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Namens de Gemeenteraad

(get.) Daniel Adriaens  
algemeen directeur

(get.) Sabrina De Lange  
voorzitter

Herzele, 5 december 2024.  
Voor eensluidend afschrift.  
De gedelegeerde ambtenaar,

Daniel Adriaens  
algemeen directeur