

---

DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN ZELZATE D.D. 30 DECEMBER 2019

---

Aanwezig: Dirk Goemaere, voorzitter;  
Brent Meuleman, burgemeester;  
Geert Asman, Isabel Dellaert, Luc Van Waesberghe en  
Steven De Vuyst, schepenen;  
Martin Acke, Frank Bruggeman, Filip Bruggeman,  
Jan De Beule, Debbie De Vleeschauwer, Gino D'Haene,  
Guy D'Haeseleer, Vincent Dierickx, Patricia Joosten,  
Rik Laureys, Marleen Maenhout, Karl Segers,  
Kristof Stevelinck, Kevin Uytterhaegher, Karel Van Bever,  
Lucien Van de Velde, raadsleden.  
Guy Verbuyst, algemeen directeur.

Verontschuldigd: Kurt Van Weynsberghe, raadslid.

---

OPENBARE ZITTING - PUNT 05.09 - BELASTING OP INVENTARISATIE VAN LEEGSTAANDE  
GEBOUWEN, WONINGEN, KAMERS EN OVERIGE WOONGELEGENHEDEN

---

DE RAAD:

- Gelet op het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017 en latere wijzigingen;
- Gelet op gemeenteraadsbesluit van 28 mei 2018 met het goedkeuren van de belasting op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden;
- Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;
- Gelet op de het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, en later wijzigingen, dat de gemeente aanstelt als regisseur en coördinator van het lokale woonbeleid;
- Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten opleg om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, en latere wijzigingen;
- Gelet op het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 23 september 2019 met de goedkeuring van de statuten interlokale vereniging ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid in Wachtebeke en Zelzate en de opmaak en het beheer van het leegstandsregister;
- Overwegende dat de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen aangepast zijn, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;
- Overwegende dat op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

- Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente;
- Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leidt tot meer opdrachten voor de gemeenten;
- Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;
- Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;
- Overwegende dat de bedragen aangepast worden: de bedoeling is om het beleid te sturen, het bedrag van de belasting is afhankelijk van de termijn dat de woning geregistreerd is, met een maximum bedrag;
- Overwegende dat het gemeentebestuur de leegstand in de woonwijk Klein Rusland wil bestrijden en versneld wil inzetten op de renovatie van deze wijk, daarom wordt de vrijstelling van betaling van belasting voor een woning gelegen in de woonwijk Klein Rusland beperkt in de tijd, nl. deze vrijstelling is enkel nog van toepassing voor het jaar 2020;
- Gelet op de financiële toestand van de gemeente;
- Overwegende dat het huidige reglement afloopt op 31 december 2019;
- Overwegende dat de gemeenteraad om goedkeuring wordt gevraagd;
- Na beraadslaging.

#### BESLUIT:

In openbare zitting, met 16 ja-stemmen (Meuleman Brent, Asman Geert, Dellaert Isabel, Van Waesberghe Luc, De Vuyst Steven, Acke Martin, Bruggeman Frank, Brugheman Filip, De Vleeschauwer Debbie, D'Haene Gino, Joosten Patricia, Goemaere Dirk, Segers Karl, Uytterhaegher Kevin, Van Bever Karel, Van De Velde Lucien) bij 6 onthoudingen (De Beule Jan, D'Haeseleer Guy, Dierickx Vincent, Laureys Rik, Maenhout Marleen, Stevelinck Kristof):

Artikel 1: - Het gemeenteraadsbesluit van 30 december 2019, betreffende de belasting op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden wordt goedgekeurd.

Artikel 2: - De bekendmaking wordt geregeld in de artikels 285, 286 en 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Reglement op de belasting van leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden

#### **Artikel 1: - Definities**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is;
2. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en actualisering van het leegstandsregister.

Conform art 2.2.6, §1, tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering

van het leegstandsregister over aan SOM vzw, Woonwijzer Meetjesland. SOM vzw, Woonwijzer Meetjesland fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid. Het beslissingsorgaan van SOM vzw, Woonwijzer Meetjesland duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. De intergemeentelijke administratieve eenheid voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

3. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningwijze:
  - a) Een aangetekend schrijven;
  - b) Een afgifte tegen ontvangstbewijs;
4. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de 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;
5. Kamer: 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;
6. Leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij 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, vergunde of vergund geachte toestand.

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.

7. Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of elke andere omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.
8. Leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid
9. Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie
10. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen
11. Overige woongelegenheden: elke woongelegenheden welke niet te definiëren valt onder een woning en/of gebouw, en/of kamer.

12. Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...
13. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
  - een overzicht en een beschrijving van de voorgenomen werken;
  - een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 1 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt;
  - een plan van het pand met een aanduiding van de geplande werken;
  - bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken (= raming van de kosten);
  - een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
  - indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaar(s)
14. Restauratie: het geheel van maatregelen, werkzaamheden en handelingen die erop gericht zijn de erfgoedwaarden van een onroerend goed in stand te houden of te herstellen;
15. Vergunning: bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning met stedenbouwkundige aspecten;
16. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapd;
17. Woning: een goed, vermeld in artikel 2; § 1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);
18. Zakelijke gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:
  - a) De volle eigendom (volgens de beschikbare informatie voor de gemeente)
  - b) Het recht van opstal of van erfpacht;
  - c) Het vruchtgebruik

## **Artikel 2: - Algemene bepalingen**

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2022 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen, kamers en overige woongelegenheden die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2 De belasting voor een leegstaand gebouw, woning, kamer en/of overige woongelegenheden is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning, kamer, gebouw en/of overige woongelegenheden gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het gebouw, woning, kamer en/of overige woongelegenheden niet uit het leegstandsregister is geschrapd, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

## **Artikel 3: - Belastingplichtige**

§1 De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw, woning, kamer en/of overige woongelegenheden op de verjaardag van de opnamedatum.

§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 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.

§4 Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe zakelijk gerechtigde er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar of één van de partijen stelt de administratie binnen de twee maanden na de overdracht van het zakelijk recht in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan, en de nieuwe zakelijk gerechtigden via beveiligde zending.

Bij ontstentenis van de kennisgeving betreffende de overdracht van het zakelijke recht door de instrumenterende ambtenaar of één van de partijen wordt de overdrager van een zakelijk recht, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd. Indien de administratie niet door de instrumenterende ambtenaar in kennis gesteld wordt met de overdracht van het zakelijk recht, maar op een andere manier worden de gegevens van de nieuwe zakelijke gerechtigde gebruikt.

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 4: - Tarief van de belasting**

§1. Het basisbedrag van de belasting bedraagt (AJ: aanslagjaar):

	AJ 2020	AJ 2021	AJ 2022
<b>Voor een volledig gebouw of woonhuis</b>	<b>1.094,00 EUR</b>	<b>1.118,00 EUR</b>	<b>1.143,00 EUR</b>
<b>Voor een kamer</b>	<b>365,00 EUR</b>	<b>373,00 EUR</b>	<b>381,00 EUR</b>
<b>Voor elke overige woonegelegenheid</b>	<b>729,00 EUR</b>	<b>745,00 EUR</b>	<b>762,00 EUR</b>

§ 2. De belasting wordt vermenigvuldigd met factor 1,5 per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat;

§ 3. De termijn die in acht genomen wordt voor de heffing, wordt berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Het aantal termijnen dat een woning reeds op het leegstandregister staat, wordt behouden bij ingang van dit nieuwe reglement.

§ 4. De maximale aanslag per woning of gebouw bedraagt:

AJ 2020	AJ 2021	AJ 2022
<b>5.538,00 EUR</b>	<b>5.660,00 EUR</b>	<b>5.785,00 EUR</b>

#### **Artikel 5: - Vrijstelling bij belasting**

##### 5.1. Aanvraag vrijstelling

De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor via beveiligde zending schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen bij de administratie.

##### 5.2. Vrijstelling van betaling van belasting wordt toegestaan voor:

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 in een erkende ouderenvoorziening en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening.

- 2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of andere erkende zorginstelling; Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de psychiatrische instelling of andere erkende zorginstelling waar de belastingschuldige verblijft. De vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een psychiatrische instelling of andere erkende zorginstelling.
- 3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; Het bewijs wordt geleverd door het voorleggen van de gerechtelijke beslissing met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van beslissing en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige.
- 4° de nieuwe zakelijk gerechtigde gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:
- o aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
  - o indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel.
- 5° zover het een woning betreft die voorwerp uitmaakt van een door het college goedgekeurd project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving. De werken dienen effectief te starten binnen de 2 jaar na registratie van de woning.

### 5.3. Vrijstelling van betaling van belasting wordt toegestaan wanneer:

1. de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en waarin de woning of het gebouw aangeduid is als te onteigenen goed;
2. de woning of het gebouw geen voorwerp meer kan uitmaken van een vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. de woning of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
4. de woning of het gebouw wegens overmacht geïnventariseerd blijft om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de houder van het zakelijk recht van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand.

De vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar, maar kan verlengd worden zolang de overmacht aanhoudt. De vrijstelling moet elk jaar opnieuw aangevraagd en gemotiveerd worden met de nodige bewijsstukken;

5. Een woning wordt gerenoveerd als een gedetailleerd renovatienota voorgelegd wordt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van de woning. De vrijstelling vangt aan bij de aanvraag van de renovatienota en geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig voor eenzelfde periode worden verlengd.

Opmerkingen :

- Een renovatienota wordt enkel aanvaard als voor de renovatiewerken geen omgevingsvergunning vereist is.
  - De vrijstelling wordt ongedaan gemaakt als de werken binnen het jaar niet beëindigd.
  - Een woning die gerestaureerd wordt, kan de vrijstelling meerdere keren aanvragen. De termijn loopt telkens voor één jaar.
6. Voor het jaar 2020 wordt een vrijstelling van de belasting verleend voor een woning gelegen in de woonwijk Klein-Rusland.
  7. de woning of het gebouw onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

5.4. De vrijstellingen genoemd in 5.2 en 5.3 vervallen vanaf het ogenblik dat de aanwezigheid van reclame aan of voor de woning van het gebouw wordt vastgelegd.

De vrijstelling moet jaarlijks opnieuw aangevraagd worden en zal dan ook volgens dit reglement beoordeeld worden.

#### **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.

#### **Artikel 7: - Bezwaarprocedure bij belasting**

§1 De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. 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.

§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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

Indien de belastingschuldige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

§3 Door het college van burgemeester en schepenen worden personeelsleden van de gemeente aangesteld die bevoegd zijn om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van dit belastingreglement. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

Vastgesteld in openbare zitting van de gemeenteraad van Zelzate op  
30 december 2019.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

In opdracht:

Guy VERBUYST  
algemeen directeur

Dirk GOEMAERE  
voorzitter gemeenteraad