STAD ZOUTLEEUW

VERGADERING VAN DE GEMEENTERAAD

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE GEMEENTERAAD

VERGADERING VAN 30/12/2025

Aanwezig : **Ilse Beelen, voorzitter** **Guy Dumst, burgemeester** **Etienne Wouters, Annita Reniers, Raf Lambeets, Dries Matterne, Carine Winnen, Anne Cooremans, Annelies Galand, Jelle Daniels, Leen Arnauts, Ine Wanten, Michiel Delmel, Heide Hermann, Lowie Pierards, raadsleden** **Guy Vansimpsen, plv. algemeen directeur** **Sandra Blockx, algemeen directeur** **Verontschuldigd :** **Boudewijn Herbots, Carl Kempeneers, Elien Smeesters, Annemie Humblet, raadsleden**	**2025**
Dienst/referte : Financiele dienst **Dossierbeheerder: Vanmechelen Peter**	
Onderwerp : Belasting op leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen	

Gelet op de grondwet, inzonderheid artikel 170, §4;
Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, inzonderheid art. 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326;
Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en wijzigingen;
Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en wijzigingen;
Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019;
Gelet op de beslissing van de gemeenteraad in zitting van 26 november 2020 houdende de belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025;

Overwegende de financiële toestand van de stad Zoutleeuw;
Overwegende dat leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de stad voorkomen en bestreden moet worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;
Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de stad beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;
Overwegende dat het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen;
Overwegende dat de graduele en meer substantiële verhoging van de belasting vanaf het tweede jaar, zakelijk gerechtigden nog meer aanspoort om een einde te maken aan de leegstand en/of verwaarloosde toestand van de woning of het gebouw en des te meer wanneer deze toestand zich langdurig voordoet;
Overwegende dat de belastingtarieven niet worden geïndexeerd, terwijl dit wel het geval was onder het voorgaande belastingreglement, en dat door het niet indexeren de verhoging van de tarieven (deels) wordt gecompenseerd;
Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;
Na beraadslaging;

BESLUIT :
Met 14 stemmen voor (Guy Dumst, Ilse Beelen, Etienne Wouters, Annita Reniers, Raf Lambeets, Dries Matterne, Carine Winnen, Anne Cooremans, Annelies Galand, Jelle Daniels, Leen Arnauts, Ine Wanten, Michiel Delmel, Heide Hermann), 1 onthouding (Lowie Pierards)

Artikel 1:
§1. Er wordt voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 een belasting gevestigd op:

- de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister; en

- de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting voor een leegstaande en/of verwaarloosde woning of een leegstaand en/of verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister of in het verwaarlozingsregister.
Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister of uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.
Een vrijstelling van belasting wijzigt de opnamedatum van de woning of het gebouw in het leegstandsregister of het verwaarlozingsregister niet. Gedurende de looptijd van de vrijstelling blijft de woning of het gebouw opgenomen in het register en dit op de oorspronkelijke opnamedatum. Na afloop van de vrijstelling zal de belasting (opnieuw) geheven worden. De berekening van de belasting gebeurt dan overeenkomstig de artikelen 3 en 4 van dit reglement voor het aantal opeenvolgende termijnen van twaalf maanden dat de woning of het gebouw opgenomen staat in het leegstandsregister en/of het verwaarlozingsregister sinds de oorspronkelijke opnamedatum.

Art.2:
§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over de leegstaande en/of verwaarloosde woning of het leegstaande en/of verwaarloosde gebouw op de verjaardag van de opnamedatum in het gemeentelijk leegstands- en/of verwaarlozingsregister.
In geval 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. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.
§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in, zoals van toepassing, het leegstandsregister, of het verwaarlozingsregister, of beide registers. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, en dit binnen de twee 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 gebouw.

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 overdracht van het zakelijk recht gevestigd wordt.

Art.3:
De belasting voor leegstaande woningen en gebouwen bedraagt :
- 1.250 euro voor een leegstaand gebouw
- 1.250 euro voor een leegstaande woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat bedraagt de belasting 2.500 euro.
Vanaf de derde opeenvolgende termijn van 12 maanden bedraagt de belasting 4.500 euro.

Art.4:
De belasting voor verwaarloosde woningen en gebouwen bedraagt :
- 1.250 euro voor een verwaarloosd gebouw
- 1.250 euro voor een verwaarloosde woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat bedraagt de belasting 2.500 euro.
Vanaf de derde opeenvolgende termijn van 12 maanden bedraagt de belasting 4.500 euro.

Art.5:
Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende gemeentelijke registers, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een gemeentelijk register.

Art.6:
§1. Een vrijstelling van de belasting kan schriftelijk aangevraagd worden door de houder van het zakelijk recht over de betreffende woning of het betreffende gebouw, en dit via een beveiligde zending gericht aan de administratie of het wooninfopunt van de stad.
Voor de toepassing van dit reglement wordt onder zakelijk gerechtigde of houder van het zakelijk recht verstaan de houder van één van volgende rechten: (i) de volle eigendom, of (ii) het recht van opstal of erfpacht; of (iii) het vruchtgebruik.
De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als verder vermeld in dit artikel onder §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.
§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, zoals vermeld in artikel 8.
§3. Van de leegstand en verwaarlozingsbelasting zijn na aanvraag zoals omschreven in §1 vrijgesteld:
1° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
De vrijstelling geldt niet bij overdrachten aan:
a) vennootschappen waarin de oorspronkelijke houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, en dit voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
b) natuurlijke personen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, participeren in het aandeelhouderschap van de overdragende vennootschap of overdragende vennootschappen;
c) vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft en dit enkel voor de woning die de belastingplichtige als laatste hoofdverblijfplaats heeft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende voorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van vier jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening en kan nooit langer duren dan de opnameperiode in de betreffende voorziening;
3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van twee jaar volgend op de gerechtelijke beslissing.
§4. Een vrijstelling wordt verleend als 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (zoals, bijvoorbeeld, brand, gasontploffing, blikseminslag, bodemverzakking, …) die zich voordoet buiten de wil om van de belastingplichtige en de schade dermate is dat het gebruik van de woning of het gebouw overeenkomstig de functie daarvan onmogelijk is, 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 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 gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. Deze vrijstelling geldt niet indien het een gerechtelijke procedure betreft onderling tussen meerdere zakelijk gerechtigde op diezelfde woning of datzelfde gebouw;
5° gerenoveerd wordt of zal worden op basis van een ontvankelijke en volledige aanvraag tot omgevingsvergunning:
a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige indien voor de woning of het gebouw een omgevingsvergunning is aangevraagd èn er een verklaring gegeven is door de dienst omgeving van de stad dat het aanvraagdossier ontvankelijk en volledig is. De aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet betrekking hebben op werken aan de woning of het gebouw, of de sloop van de woning of het gebouw.
b) deze vrijstelling geldt voor de periode vanaf de dag dat het aanvraagdossier ontvankelijk en volledig verklaard is tot op de dag dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning toekent dan wel weigert.
c) De vrijstelling wegens renovatie onder dit punt 5° kan slechts éénmalig worden toegekend binnen een periode van 10 jaar.
6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen die de uitvoering van renovatiewerken aan de woning of het gebouw inhouden, of de sloop van de woning of het gebouw, met dien verstande dat:

- deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar vanaf de dag dat de vergunning werd toegekend door het college van burgemeester en schepenen
- indien de omgevingsvergunning op basis waarvan de vrijstelling verleend werd vervalt, vervalt ook de vrijstelling en dit op dezelfde datum waarop de vergunning vervalt;
- indien de vergunning enkel de sloping van het volledige pand betreft, geldt de vrijstelling slechts voor een periode van 1 jaar vanaf de dag dat de vergunning werd toegekend door het college van burgemeester en schepenen;
- een regularisatie of werken met meldingsplicht geldt niet voor het type van vrijstelling onder dit punt.

De vrijstelling onder dit punt 6° kan slechts éénmalig worden toegekend binnen een periode van 10 jaar en voor zover er in de periode van 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag geen vrijstelling wegens renovatie op basis van een renovatieschema werd toegekend onder volgend punt 7° van dit artikel.
7° gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatieschema.
Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de ontvangst door de administratie van het volledige renovatieschema onder naam van de belastingplichtige die de renovatie uitvoert.
Voor de vrijstelling onder dit punt 7° komen enkel werken in aanmerking die een aanzienlijke werktijd vereisen en die een significante omvang hebben die de normale bewoning van de woning of het gebruik volgens de functie van het gebouw belemmeren. Bovendien moeten de in aanmerking komende werken een kostprijs hebben van jaarlijks, in totaal, minimaal vierduizend euro (inclusief btw).
Onderhouds- of verfraaiingswerken, zoals schilder- en behangwerken of tuinaanleg, komen niet in aanmerking voor deze vrijstelling.
Om een vrijstelling onder dit punt te kunnen bekomen, moet de belastingplichtige een gedetailleerd renovatieschema overmaken aan de administratie dat de volgende stukken bevat :

- een tekening of schets van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken;
- voor reeds uitgevoerde werken, het bewijs dat deze werken effectief uitgevoerd werden aan de hand van facturen van maximaal 1 jaar oud op datum van de aanvraag met een duidelijke vermelding van het adres van de woning of het gebouw als werfadres;
- voor nog uit te voeren werken, één of meerder offertes van maximaal 3 maanden out met een duidelijke vermelding van het adres van de woning of het gebouw als werfadres;
- een tijdschema van de werken.

De vrijstelling onder dit punt 7° kan slechts éénmalig worden toegekend binnen een periode van 10 jaar en voor zover er in de periode van 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag geen vrijstelling wegens renovatie op basis van een niet-vervallen omgevingsvergunning werd toegekend onder punt 7° van dit artikel
8° door de stad of het OCMW voorzien wordt voor sociale doeleinden zoals, bijvoorbeeld, de uitoefening van een sociaal beheersrecht of het gebruik als doorstroom- of noodwoning. Deze vrijstelling geldt voor de duur dat de betreffende woning of het betreffende gebouw zo voorzien of beheerd wordt door de stad of het OCMW.
9° krachtens decreet beschermd is als monument.
§5. Van de verwaarlozingsbelasting zijn bijkomend vrijgesteld : de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt. De verklaring van hoofdverblijfplaats wordt enkel aanvaard wanneer er tijdens de geïnventariseerde periode een effectieve inschrijving is in de bevolkingsregisters van de stad Zoutleeuw;

Art.7:
De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Art.8:
De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de aanslag een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen.
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 waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.
De bevoegde overheid of een personeelslid dat door de bevoegde overheid speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een

ontvangstmelding enerzijds naar de belastingplichtige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel directeur.
De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden verstuurd.
Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Art. 9:
De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand en verwaarlozing belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Art. 10:
Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Aldus gedaan in vergadering datum als hierboven.

(w.g.)
De algemeen directeur,
Sandra Blockx.

(w.g.)
De voorzitter,
Ilse Beelen.

Voor eensluidend uittreksel,
07/01/2026

De algemeen directeur,

Bij delegatie:
De burgemeester,

Sandra Blockx

Guy Dumst