

Belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen gemeente Hove

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel Art. 1.3 §1, eerste lid van Boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:

1° administratie: De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer van het gemeentelijke register;

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c. een elektronische aangetekende zending;

4° 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;

5° opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven;

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 daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. 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 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 slopen van de

overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;

7° leegstaande woning: Woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;

8° leegstandsregister: Het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in art 2.10 van Boek 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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 stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

10° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

11° woning: een goed vermeld in artikel 1.3 §1, eerste lid 66°, Boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

12° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom,
- b) het recht van opstal of van erfpacht,
- c) het vruchtgebruik.

Artikel 2 Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

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

§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 gemeentelijke leegstandsregister.

§3. Zolang een leegstaande woning of een leegstaand gebouw niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de belasting op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 3 Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning 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. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 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 het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4 Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- 2.000 EUR voor een woning;
- 2.000 EUR voor een gebouw.

Als het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 4.000 EUR voor een woning;
- 4.000 EUR voor een gebouw.

Als het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 6.000 EUR voor een woning;
- 6.000 EUR voor een gebouw.

Als het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 8.000 EUR voor een woning;
- 8.000 EUR voor een gebouw.

Als het gebouw of de woning een vijfde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 10.000 EUR voor een woning;
- 10.000 EUR voor een gebouw.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het leegstandsregister staat, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

§2. Het aantal termijnen dat een woning of een gebouw in het leegstandsregister staat, wordt behouden bij ingang van het nieuwe reglement. De termijn die in acht genomen wordt voor de belasting, wordt berekend vanaf de eerste opname in het leegstandsregister.

Artikel 5 Vrijstellingen

§1. De belastingplichtige kan vrijstellingen aanvragen vanaf de opname in het gemeentelijk leegstandsregister tot het einde van de termijn waarbinnen een bezwaar tegen de belasting kan worden ingediend, zoals bepaald in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie en gemeentebelastingen.

Indien de belastingplichtige meent in aanmerking te komen voor een vrijstelling als vermeld in §3 en §4 van dit artikel, bezorgt hij een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling per beveiligde zending aan de gemeente.

De belastingplichtige dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de gemeente met betrekking tot de vrijstelling van belasting waarop hij zich beroept. De bewijzen moeten betrekking hebben op de periode waarvoor de belastingplichtige de vrijstelling wenst te bekomen. De gemeente brengt de verzoeker per aangetekende zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

§2. Er kunnen vrijstellingen van belasting worden toegestaan met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige enerzijds en met betrekking tot de leegstaande woning of het leegstaand gebouw zelf anderzijds.

De vrijstelling met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige geldt enkel voor zijn of haar aandeel in de woning of gebouw als houder in het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor de andere houders van het zakelijk recht die zich niet in deze hoedanigheid bevinden. De vrijstelling met betrekking tot de leegstaande woning of het leegstaand gebouw zelf geldt voor alle houders van het zakelijk recht.

§3. De volgende personen zijn van de leegstandsbelasting vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste belastingaanslag die volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht;

Deze vrijstelling geldt echter niet bij overdracht aan vennootschappen of natuurlijke personen waarin de vroegere of nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechte reeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd door een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum twee opeenvolgende aanslagjaren;

3° de belastingplichtige die in een erkende zorginstelling verblijft, voor maximum twee opeenvolgende jaren; en dit enkel voor de woning waar de houder van het zakelijk recht laatst verbleef voor zijn opname in de zorginstelling.

§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 en de woning is aangeduid als te onteigenen goed, of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;

2° krachtens decreet beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht. De vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat een restauratiepremiedossier voor deze woning of dit gebouw bij het Agentschap Onroerend Erfgoed is ingediend en ontvankelijk verklaard. De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de bewijsstukken van de aanvraag erfgoedpremie bij de administratie;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie opeenvolgende jaren volgend op de datum van de ramp;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden door een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of door een betredingsverbod in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en is verlengbaar tot maximum drie jaar;

5° daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt wordt volgens een niet-vervallen omgevingsvergunning (stedenbouwkundige vergunning) voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

6° daadwerkelijk gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning (stedenbouwkundige vergunning), mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier met minstens de volgende elementen:

- timing, aard werken, foto's, kostprijs vergezeld van facturen, offertes of bestekken -

aantoont dat het een totale verbouwing betreft en waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen. De werken worden jaarlijks aangetoond aan de hand van foto's en bijgevoegde facturen. De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en is verlengbaar tot maximum twee jaar;

7° waarvoor een principevraag wordt ingediend bij de gemeentelijke dienst Omgeving en door de gemeentelijke omgevingsambtenaar beoordeeld dat binnen twaalf maanden de indiening van een vergunningaanvraag realistisch is. De vrijstelling gaat in op de datum van ontvangst van de principeaanvraag bij de administratie;

8° op het gelijkvloers een economische activiteit uitoefenen en die niet beschikken over een afzonderlijke toegang. Een afzonderlijke toegang is een toegang die leidt naar één of meer woningen boven hetzelfde gebouw, waarbij de woningen onafhankelijk van het gebouw op het gelijkvloers kunnen betreden worden via een afzonderlijke deur en vaste trap. De vrijstelling geldt permanent zolang de toestand ongewijzigd blijft;

9° in een toestand verkeert die het onmogelijk maakt om de leegstand te verhelpen of te beëindigen ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend — de belastingplichtige dient jaarlijks overtuigende bewijsstukken in te dienen;

10° zit in onvrijwillige onverdeeldheid (vb. nalatenschap, familietwist). Deze vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd en geldt voor maximum drie jaar.

§5. Indien sommige houders van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de belasting onder de overige houders van het zakelijk recht, in verhouding tot hun deel in de eigendom, verrekend.

§6. Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het belastingreglement van 16 december 2019, blijven geldig voor de duurtijd die in dat reglement is voorzien.

Artikel 6 Materiele missing

Bij materiële missingen van het lokaal bestuur, die niet opgemerkt zijn door de houder van het zakelijk recht betreffende de woning of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister, er slechts twee jaar teruggegaan wordt in de tijd voor terugbetaling van onterechte belastingen.

Artikel 7 Inkohiering

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

Artikel 8 Betalingstermijn

De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 9 Bezwaar

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

De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijke belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen van 16 december 2019.

Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

Artikel 11

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.