

---

## Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

**Zitting van:** donderdag 11 februari 2021

Koen Tack, Voorzitter  
Gino Devogelaere, Burgemeester  
Johan Delrue, Yannick Ducatteeuw, Anja Desmet, Christophe Vandererven, Davy Demets,  
Schepenen

**Aanwezig:** Prudent Lanneau, Willy Demeulemeester, Eddy Recour, Jeremie Vaneekhout, Stephan  
Titeca, Amandine Eeckhout, Tine Temmerman, Pauline Van Marcke, Louis Degroote, Rino  
Himpe, Davy Dewaele, Sofie Demurie, Nicolas Duquesnoy, Debbie Vandenberghe,  
Raadsleden  
Sonja Nuyttens, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:** Rik Colman, Petra Devos, Raadsleden

**Afwezig:** /

---

### **2021/GR/012 - Gemeentelijke belastingen 2020-2025 - leegstaande woningen en gebouwen: goedkeuring aanpassing reglement 14 juli 2020.**

---

De raad,

In openbare zitting vergaderd,

#### **Op grond van overwegingen, zowel feitelijk als juridisch**

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bijhorend uitvoeringsbesluit stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid. De gemeente Anzegem vindt het dan ook wenselijk op het grondgebied van de gemeente het beschikbaar woningen- en gebouwenbestand optimaal te benutten. Langdurige leegstand van woningen en gebouwen moet hierbij voorkomen en bestreden worden en is dan ook opgenomen als prioritaire actie in het meerjarenplan 'Anzegem morgen'. Leegstand leidt immers tot verloedering wat extra taken voor de gemeente met zich mee kan brengen.

Op basis van het Grond- en Pandendecreet, art. 2.2.6, overgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.9 t.e.m. 2.14, kan de gemeente een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. De strijd tegen deze leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname in een leegstandsregister daadwerkelijk leidt tot een belasting. De opgenomen vrijstellingen van belasting sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente. De bestrijding van leegstand door middel van registratie is ook een actie van de intergemeentelijke samenwerking 'Beter Wonen', waartoe ook gemeente Anzegem behoort om mee het lokaal woonbeleid vorm te geven.

De financiële toestand van de gemeente Anzegem rechtvaardigt en vereist de invoering van alle rendabele belastingen zodoende het budgettair evenwicht te kunnen behouden.

Tijdens de gemeenteraad van 16 december 2019 waar de oorspronkelijke registratie- en belastingreglementen leegstaande woningen en gebouwen werden geagendeerd, werd een amendement aangebracht door een gemeenteraadslid omtrent het aangeven van leegstaande woningen door de eigenaar en een ambtshalve belastingverhoging indien dit niet (tijdig) zou gebeuren. Dit amendement werd opgenomen in het registratiereglement leegstand, dat goedgekeurd werd door deze gemeenteraad.

Het Agentschap Binnenlands Bestuur gaf hierop mee dat deze goedgekeurde aanpassing een fiscale aangifteverplichting bij een kohierbelasting inhoudt en dat dit ook steeds opgenomen dient te worden



in het belastingreglement. Het niet naleven van een fiscale aangifteverplichting kan ook maar tot gevolg hebben dat de belasting wordt verhoogd als die verhoging bepaald is in het belastingreglement. Een toevoeging in het registratiereglement van leegstand kan geen meerwaarde bieden in die zin dat zij kan leiden tot een belastingverhoging.

Om deze reden werd aan de gemeenteraad van 14 juli 2020 een aangepaste versie voorgelegd van zowel het registratiereglement leegstand als het belastingreglement ter wijziging van de goedgekeurde reglementen op 16 december 2019. In het registratiereglement werd de werkwijze omtrent de aangifte door eigenaars van hun leegstaande woning opgenomen. Er werd voorgesteld om op basis van een overzicht van alle woningen zonder inschrijvingen, de zakelijk gerechtigden aan te schrijven om meer informatie te bekomen omtrent het leegstaande pand. Dit zal tweemaal per jaar gebeuren. De informatie die hieruit verkregen zal worden, zal gebruikt worden als een indicator, naast de andere reeds bepaalde indicatoren, voor het vaststellen van leegstand en bijhorende opname in het leegstandsregister. In het belastingreglement werd deze aangifteplicht eveneens opgenomen alsook de nodige bepalingen omtrent de eventuele ambtshalve belastingverhoging.

Op 1 december 2020 werden we vanuit het Agentschap Binnenlands Bestuur op de hoogte gebracht van hun bevindingen omtrent ons aangepast belastingreglement leegstand waarin de aangifteplicht werd opgenomen.

- De procedure tot vaststelling van een leegstaande toestand is de taak van een (inter)gemeentelijke administratieve eenheid. Dit staat los van de belasting op zich maar het is wel die leegstaande toestand die aanleiding geeft tot het heffen van de belasting. Op het ogenblik van het heffen van deze belasting is deze toestand dus al gekend en is een aangifteplicht overbodig. Hierdoor is de in artikel 5 omschreven aangifteplicht zonder inhoud en kunnen ook artikel 6 en artikel 7 niet toegepast worden. Een belastingverhoging kan enkel voor belastingen met aangifteplicht, waarbij de gemeente dus in kennis wordt gesteld van het belastbaar feit. Een fiscale aangifteplicht bij leegstand wordt sterk afgeraden omdat het niet getuigt van behoorlijk bestuur een overbodige aangifte in te stellen en zou kunnen leiden tot heel wat betwistingen.
- De bijgevoegde indicator in het registratiereglement waarin het antwoord van de zakelijk gerechtigde van het pand omtrent de toestand ervan werd opgenomen, kan gerust behouden blijven om te bepalen of een woning al dan niet als leegstand kan beschouwd worden.

Er wordt voorgesteld om deze bevindingen van ABB te verwerken in het registratie- en belastingreglement en ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

#### **Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen**

De grondwet, meer specifiek artikel 170§4;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid artikel 2.2.6 met latere wijzigingen; overgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 art. 2.9 t.e.m. 2.14;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen;

Het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, hierna integratiedecreet genoemd;

Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur met latere wijzigingen;



Het ministerieel besluit van 19 juli 2017 houdende de toekenning van een subsidie aan het intergemeentelijk project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid "Beter Wonen Waregem/Anzegem/Spiere-Helkijn";

De gecoördineerde omzendbrief KB/ABB 2019/2 d.d. 15 februari 2019 inzake de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit vanwege het Agentschap voor Binnenlands bestuur.

#### **Verwijzend naar volgende eerdere beslissingen**

De beslissing van de gemeenteraad d.d. 21 februari 2017 houdende aanpassing van het reglement van 6 juli 2010 betreffende het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen;

De gemeenteraadsbeslissing van 28 maart 2017 betreffende de toetreding tot de intergemeentelijke samenwerking (IGS) rond woonbeleid 'Beter Wonen'.

De gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2019 tot instellen van een nieuw reglement betreffende het register van leegstaande gebouwen en woningen, aangepast door het gemeenteraadsbesluit van 14 juli 2020;

De gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2019 betreffende de vaststelling van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen 2020-2025;

De gemeenteraadsbeslissing van 14 juli 2020 betreffende de goedkeuring van de aanpassing van het belastingreglement van 16 december 2019 op leegstaande woningen en gebouwen 2020-2025.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

#### **BESLUIT**

**Art.1:** Het reglement van 16 december 2019 houdende de vaststelling van het belastingreglement op leegstaande woningen 2020-2025, aangepast door de gemeenteraad van 14 juli 2020, wordt met onmiddellijke ingang aangepast als volgt.

#### **Omschrijving en periode**

**Art.1:** ~~Onder voorbehoud van de goedkeuring van het nieuwe reglement inzake registratie van leegstaande woningen en gebouwen,~~ Er wordt er voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse leegstandsbelasting 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 het gemeentelijk reglement van leegstaande gebouwen en woningen d.d. 16 december 2019, **aangepast door het gemeenteraadsbesluit van 14 juli 2020 en het gemeenteraadsbesluit van 11 februari 2021 (onder voorbehoud van goedkeuring registratiereglement - punt 013)**

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, blijft de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

#### **Belastingenschuldige - belastingplichtige**

**Art.2:** De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die gekend is als 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.

In geval van mede-eigendom, is iedere mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

### Tarieven

**Art.3:** Het bedrag van de belasting wordt voor de eerste termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning is opgenomen in het leegstandsregister, vastgesteld op 1.250 euro voor een woning en 625 euro voor elke andere woongelegenheden (vb. appartement) en/of ander leegstaand gebouw.

Het bedrag van de eerste heffing wordt vermenigvuldigd met x (x= aantal periodes dat de woning zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister) met een maximale vermeerdering van x=2. (= maximaal 2.500 euro voor een woning en 1.250 voor elke andere woongelegenheden en/of ander leegstaand gebouw).

Bij overdracht van het zakelijk recht van een woning of een gebouw dat op datum van de overdracht van het zakelijk recht is opgenomen in het leegstandsregister, wordt het aantal termijnen van 12 maanden dat de eigendom is opgenomen in het leegstandsregister herleid tot nul.

Hierna wordt de belasting vastgesteld op het tarief van een eerste belasting (= 1.250 euro of 625 euro) per bijkomende termijn van 12 maanden van opname in het leegstandsregister, in het beheer van de nieuwe zakelijk gerechtigde, met een maximale vermenigvuldiging X 2 (= maximaal 2.500 euro of maximaal 1250 euro).

### Vrijstellingen

**Art.4:** §1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §2 en §3, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige.

Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 7.

De vrijstellingen onder §2 zijn persoonsgebonden en moeten door elke zakelijk gerechtigde afzonderlijk aangevraagd worden. De vrijstellingen onder §3 zijn pandgebonden en zijn onmiddellijk geldig voor alle zakelijk gerechtigden op het pand.

§2. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, revalidatiecentrum of ziekenhuis. Deze vrijstelling geldt voor 2 aanslagjaren;

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor 2 aanslagjaren;

3° 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 belastingjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§3. 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 omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° beschermd is als monument krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- of dorpsgezichten en er bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremedossier is ingediend. De vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagen na de ontvankelijkheidsverklaring van dit premedossier;

4° 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;

5° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling 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;

6° gerenoveerd of gesloopt wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden met medewerking van een architect, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt vanaf de datum dat de omgevingsaanvraag volledig en ontvankelijk wordt verklaard. De termijn van de vrijstelling geldt voor maximaal drie opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van de definitief uitvoerbare vergunning; Indien de vergunning geweigerd wordt, geldt de vrijstelling enkel voor de periode van het voeren van de vergunningsprocedure.

7° het voorwerp uitmaakt van renovatiewerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met medewerking van architect is vereist;

De vrijstelling geldt maximaal voor drie opeenvolgende aanslagjaren die volgen op het indienen van een renovatienota en onder voorbehoud van uitvoering van de geplande werken. De renovatie heeft tot gevolg dat de woning tijdelijk niet kan bewoond worden. De vaststelling of de werken effectief zijn uitgevoerd, gebeurt door de aangestelde ambtenaar. De renovatienota moet bestaan uit volgende stukken;

- overzicht van de werken die uitgevoerd zullen worden;
- tijdschema van de renovatiewerken;
- kostenraming van de werken die minstens 7.500 euro excl. BTW bedragen;
- plan of schets en foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- reden waarom de woning tijdelijk niet kan worden bewoond.

8° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 en verder van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar.

10° in eigendom is van een sociale woonactor die afhankelijk is van de VMSW voor financiering, en aangewend voor sociale huisvesting. Hiermee wordt bedoeld, de woongelegenheden die voor de opname in het leegstandsregister zijn verhuurd volgens het kaderbesluit sociale huur, en het voorwerp uitmaakt van renovatiewerken. Deze vrijstelling geldt maximaal voor drie opeenvolgende aanslagjaren;

11° verhuurd wordt aan een erkend sociaal verhuurkantoor, in afwachting van effectieve verhuring volgens het kaderbesluit sociale huur (met een renovatie- of een hoofdhuurovereenkomst).



## Aangifteplicht

**Art.5:** De zakelijk gerechtigde ontvangt van het gemeentebestuur voor opname in het leegstandsregister een formulier dat door hem behoorlijk ingevuld en ondertekend, voor de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd. Het antwoord hierop maakt deel uit van de eventuele akte in het leegstandsregister (zie registratiereglement leegstaande woningen en gebouwen)

**Art.6:** Bij gebrek van aangifte binnen de in artikel (bovenstaand) gestelde termijnen of ingeval van onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve belast bij de eerste heffing volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

Vooraleer wordt overgegaan tot ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven om gebruikt te maken van deze procedure de elementen waarop de aanslag is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van deze belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig dagen te rekenen van de derde werkdag die volgt op de verzending van die betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Als een belasting ambtshalve is gevestigd, moet de belastingplichtige het bewijs leveren van de juistheid van de door hem ingeroepen elementen.

**Art.7:** De overeenkomstig artikel 6 ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 10% bij de eerste heffing. Het bedrag van deze verhoging wordt ook ingekohierd.

## Wijze van invordering

**Art.5:** Het kohier wordt opgemaakt en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen en dit ten laatste op 30 juni van het jaar volgend op het aanslagjaar.

**Art.6:** De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet door middel van overschrijving op het vermelde rekeningnummer

## Geschillen en bezwaren

**Art.7:** De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen voorzien in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. 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.

Bezwaarschriften kunnen via duurzame dragen (e-mail) worden ingediend binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in bovenstaand lid. De contactgegevens voor het op deze wijze indienen van bezwaarschriften zijn: gemeentebelastingen@anzegem.be

**Art.8:** Het reglement treedt in werking op 1 januari 2020. Deze aanpassingen treden met onmiddellijke ingang in werking.

## Overgangsbepalingen

**Art.9:** De woningen en gebouwen die reeds opgenomen staan in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen in het register, zoals vermeld staat in de administratieve akte van leegstand en zijn onderhevig aan de bepalingen van dit aangepast belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen.

De woningen en gebouwen die werden geïnventariseerd in 2019 zullen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de bepaling in art. 4, § 4, 7° en zullen een renovatienota moeten voorleggen.



**Art.10:** Een afschrift van deze beslissing wordt aan de toezichhoudende overheid overgemaakt overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

**Art.11:** Dit reglement wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 tot en met 288 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

---

Gedaan in zitting als ten hoofde.

Namens de raad:

Sonja Nuyttens,  
Algemeen directeur

Koen Tack,  
Voorzitter

*Voor éénsluitend afschrift,  
Anzegem, 15 februari 2021*

Sonja Nuyttens  
Algemeen directeur



Gino Devogelaere,  
Burgemeester

