

Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 1 - Heffingstermijn en belastbaar feit

Met ingang van 1 januari 2026 voor een termijn eindigend op 31 december 2031 wordt een belasting geheven op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister.

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 verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2 - Definities

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 verstaan onder:

1° Administratie

De afdeling Omgeving, Huisvesting en Veiligheid wordt belast met het beheer van een leegstandsregister en de vaststelling van leegstand bij woningen en gebouwen.

2° Beroepsinstantie

Het college van burgemeester en schepenen.

3° Beveiligde zending

Eén van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- 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 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° Woning

Een goed vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode - elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

6° Inventarisatiedatum

De datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven.

7° Leegstaand gebouw

Een gebouw dat in aanmerking komt voor bewoning en waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de vergunde functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden.

8° Leegstaande woning

Een woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de vergunde woonfunctie.

9° Leegstandsregister

Het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen op het grondgebied van Wommelgem.

10° Leegstand bij nieuwbouw

Een nieuwe woning of een nieuw gebouw wordt als een leegstaande woning of een leegstaand gebouw beschouwd, indien die woning of dat gebouw binnen 6 jaar na de beslissing om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen in laatste administratieve aanleg, niet aangewend wordt overeenkomstig zijn vergunde functie.

11° Verjaring

Het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving in het leegstandsregister, zolang de woning of het gebouw niet uit het register is geschrapt.

12° Zakelijk gerechtigde

De houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

13° Beschrijvend verslag

Bevat de gegevens van de woning of het gebouw, de indicaties van leegstand en foto's van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw.

14° Administratieve akte

Bevat minimaal volgende gegevens:

- Gemeentelijk dossiernummer.
- Datum van de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister
- Beschrijvend verslag.
- Besluit van de burgemeester dat de woning of het gebouw in kwestie wordt opgenomen in het leegstandsregister.

15° Feitenonderzoek

Een plaatsbezoek dat door de administratie wordt uitgevoerd met als doel de aangehaalde argumenten vermeld in de ontvangen beroepsschriften te controleren op de feitelijke toestand.

16° Verbruik

Het verbruik van nutsvoorzieningen zoals onder meer water, gas en elektriciteit conform de recentste tabellen die raadpleegbaar zijn op de websites van het VREG (Vlaamse regulator van de elektriciteits- en gasmarkt) en Pidpa.

Artikel 3 - Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

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.

De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 4 - Berekeningsgrondslag en tarief

De belasting wordt vastgesteld op:

- 1.855 euro per gebouw of woongelegenheid en 370,00 euro per individuele kamer of studentenkamer, indien het gebouw of de woning een eerste opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat.
- 3.710 euro per gebouw of woongelegenheid en 740,00 euro per individuele kamer of studentenkamer, indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat.
- 5.565 euro per gebouw of woongelegenheid en 1.110,00 euro per individuele kamer of studentenkamer, indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat.

- 7.420 euro per gebouw of woongelegenheid en 1.480,00 euro per individuele kamer of studentenkamer, indien het gebouw of de woning een een vierde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat.

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

Het aantal termijnen dat een woning of een gebouw op 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 op het leegstandsregister.

Artikel 5 - Vrijstellingen

Er wordt vrijstelling verleend als:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, een ziekenhuis of een revalidatiecentrum. Het verblijf of de opname worden geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing.

3° de belastingplichtige die nieuwe houder is van het zakelijk recht van het gebouw of de woning. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

4° de houders van zakelijke rechten op het gebouw of de woning die een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de VMSW erkend is, een andere sociale woonorganisatie is, een autonoom gemeentebedrijf is, de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

Er wordt ook vrijstelling 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 stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

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.

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming,...), met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. De vrijstelling kan jaarlijks worden verlengd, wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er na afloop van deze termijn nog steeds betwisting bestaat over de aansprakelijkheid of de vergoeding van de verzekering of het rampenfonds, die afbraak, nieuwbouw, renovatie of verkoop onmogelijk maakt. In de zin van deze bepaling wordt verstaan onder een ramp een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, zoals brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm...

6° 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.

7° wordt gerenoveerd:

a. indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning kan worden voorgelegd.

b. indien het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen, een gedateerde en ondertekende renovatienota wordt voorgelegd, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen: een overzicht van de voorgenomen werken en een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar na de start van de werken een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt.

De vrijstelling geldt voor een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.

8° 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.

9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 6 - Controle en onderzoek

Daartoe aangestelde personeelsleden zijn bevoegd elke inbreuk op het huidig reglement vast te stellen en moeten daarvoor toegang krijgen tot alle plaatsen waar de belastbare feiten plaats hebben.

Artikel 7 - Administratieve boete

Een administratieve boete van 300,00 euro wordt opgelegd in geval van:

- de weigering om mee te werken aan een controleonderzoek binnen het kader van het belastingreglement
- de weigering om boeken of bescheiden voor te leggen

Deze boete kan enkel opgelegd worden aan de belastingplichtige(n).

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

De administratieve geldboete moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 8 - Wijze van innen

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

Artikel 9 - Betaaltermijn

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

Artikel 10 - Bezwaarprocedure

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen deze belasting een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen dat handelt als administratieve overheid.

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.

Het bezwaarschrift, samen met alle dienstige stukken, kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: belastingen@wommelgem.be
- post: College van burgemeester en schepenen, Kaakstraat 2 – 2160 Wommelgem
- elektronische weg, andere dan e-mail, zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld.

Artikel 11 - Bekendmaking en inwerkingtreding

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Het belastingreglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 § 1 en 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2026.