

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

- **Aanslagjaar:** is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
- **Administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

Conform artikel 2.9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan "ILV Wonen Leie & Schelde". ILV Wonen Leie & Schelde fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

- **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen
- **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
- **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.
- **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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

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 afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

- **Leegstaande woning:** woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, opgemaakt als een digitaal bestand in uitvoering van het gemeentelijk reglement betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister.

- **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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie §1 respectievelijk §2 van artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen op basis van het gemeentelijk reglement betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister.
- **Renovatienota:** een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - Een overzicht van de voorgenomen werken;
 - een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 3 jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
 - bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken van in totaal minimaal €15.000 (excl BTW), deze bestekken, facturen en goedgekeurde offertes mogen niet ouder zijn dan één jaar;
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Een ingediende renovatienota wordt geacht te zijn goedgekeurd wanneer binnen 3 maanden ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van de renovatienota geen beslissing door de administratie is genomen

- **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 geschrapt.
- **Woning:** elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (art 1.3 §1,66° Van De Vlaamse Codex Wonen).
- **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;
 - in voorkomend geval, het vruchtgebruik.
- **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.
- **Groepswoning:** Een groepswoning is een woonvorm waarbij meerdere personen of gezinnen zelfstandig wonen in een gebouw met privévertrekken en gedeelde gemeenschappelijke ruimten, zoals een tuin, keuken of badkamer.
- **Renovatieplanning:** Een renovatieplanning is een gedetailleerd plan dat de werkzaamheden beschrijft die nodig zijn om een bestaand gebouw te herstellen, moderniseren of vernieuwen, zodat het voldoet aan moderne normen en eisen op het gebied van comfort, functionaliteit, energie-efficiëntie en veiligheid.



- **Functie van de woning of het gebouw:** de functie is deze die overeenstemt met een voor het gebouw, de woning of gedeelten ervan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende omgevingsvergunning. Bij een woning of een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Belasting op leegstand woningen en gebouwen

Artikel 2

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het 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 leegstandsregister.

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

§3. In het geval het gebouw of de woning ook opgenomen is in het verwaarlozingsregister, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in het leegstandsregister en het verwaarlozingsregister.

Belastingplichtige

Artikel 3

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Ingeval van onverdeeltheid van het gebouw of woning, is de belasting verschuldigd door elk van de mede-eigenaars en elk in verhouding tot hun deel van het goed. Eventuele vrijstellingen voor mede-eigenaars gelden derhalve enkel voor hun aandeel in de belasting op het goed.

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval er in deze mede-eigendom ook een recht van opstal, erfpacht en/of vruchtgebruik bestaat, zijn de houders van dit zakelijk recht (opstalrecht, vruchtgebruik, erfpachtrecht en/of volle eigendom) 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 onroerend goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending 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
- Ontbreekt deze kennisgeving dan wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf één, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Tarief van de belasting

Artikel 4

§1 De jaarlijkse belasting bedraagt:

- 1 500 euro voor een leegstaand gebouw;
- 1 500 euro voor een leegstaande woning;

§2 De daaropvolgende jaren wordt de belasting als volgt vastgesteld:

- 2^{de} jaar: belasting x 1,5
- 3^{de} jaar: belasting x 2,25
- vanaf jaar 4 : belasting x 3,375

§3 Het totaalbedrag van de in §1 en §2 berekende belasting wordt, vanaf het aanslagjaar 2027, op 1 januari automatisch geïndexeerd op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex, volgens volgende formule:

Geïndexeerde belasting = $\frac{\text{de volgens §1 en §2 berekende belasting} \times \text{de nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$

- basisindex = de gezondheidsindex van toepassing voor de maand december 2025 (basisjaar: 2013);
- nieuwe index = de gezondheidsindex van toepassing voor de maand december die voorafgaat aan het aanslagjaar.

De aldus bekomen bedragen worden afgerond naar een veelvoud van 10 cent. Dit houdt in dat een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 1,2,3 en 4 eurocent wordt afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent. Het geïndexeerd bedrag dat eindigt op 5,6,7, 8 en 9 eurocent wordt afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.”

Vrijstellingen

Artikel 5

§1. Aanvraag vrijstelling

Een vrijstelling kan aangevraagd worden met een gemotiveerd verzoek bij de administratie, verzonden via een beveiligde zending. Deze aanvraag dient ingediend te worden voor het verstrijken van de verjaardag van opname in het leegstandsregister.

§2. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft niet doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister en worden de jaren vrijstelling in mindering genomen.

§ 3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurige periode werd opgenomen in een psychiatrische instelling, in een penitentiaire instelling of in een ziekenhuis.



Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de voorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft.

Deze vrijstelling geldt voor twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de opnamedatum in de instelling of het ziekenhuis.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing. Het bewijs met betrekking tot de gerechtelijke beslissing dient te worden toegevoegd. Deze vrijstelling geldt voor twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing.

3° een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht na het verlijden van de authentieke akte. Deze vrijstelling geldt voor twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

4° de eigenaar van de woning of het gebouw gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd of voorlopig onteigeningsplan en bijgevolg ook geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning;

5° de eigenaar van de woning of het gebouw dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

6° de eigenaar van de woning of het gebouw dat onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één aanslagjaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;

7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor het herbouwen en verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie aanslagjaren volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

De belastingplichtige kan deze vrijstelling voor hetzelfde gebouw of dezelfde woning éénmaal invoeren en is niet cumuleerbaar met de vrijstelling gedefinieerd onder het achtste lid.

8° gerenoveerd wordt op basis van een door de administratie goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 1 van huidig reglement.

De vrijstelling geldt voor een termijn van twee aanslagjaren en kan éénmalig met één aanslagjaar worden verlengd. De zakelijk gerechtigde moet voor deze verlenging een gemotiveerd verzoek richten aan de administratie waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat het overeengekomen tijdschema (grotendeels) gevolgd is; tevens dient een motivatie voorgelegd te worden voor die zaken uit het tijdschema die niet tijdig konden gerealiseerd worden.

De belastingplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv aan de hand van foto's, facturen,...). Bij het aanvragen van een extra aanslagjaar vrijstelling, kan een controle ter plaatse gebeuren. Indien de toegang geweigerd wordt voor controle van de werken, wordt er geen vrijstelling verleend.

Deze vrijstelling is niet cumuleerbaar met de vrijstelling gedefinieerd onder het zevende lid.

9° krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument en dit beschermingsstatuut de aanwending van het gebouw of de woning onmogelijk maakt. Deze vrijstelling geldt voor drie opeenvolgende aanslagjaren.

10° de eigenaar van de woning of het gebouw dat leegstaat wegens overmacht, waarvan de zakelijk gerechtigde de bewijslast draagt. Dit wil zeggen als de leegstand te wijten is aan redenen buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en redelijkerwijze niet kan worden verwacht dat deze een einde stelt aan de leegstand. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar.



Artikel 6

§1. De belasting wordt ingevorderd door middel 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.

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

Het bezwaarschrift kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- Email: belastingen@nazarethdepinte.be
- Post: Gemeente Nazareth-De Pinte, tav financiën, Gemeenteplein 1, 9840 Nazareth-De Pinte

Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en de motivatie samen met een opgave van de feiten en de middelen vermelden. Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd. Andere vormen van doorsturen zoals fax, of elektronische toezending naar andere e-mailboxen van de gemeente zijn niet geldig. Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de inning van de contantbelasting. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending.

Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om elektronische berichten uit te wisselen, zoals de eBox, wordt het aanslagbiljet geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop het aanslagbiljet voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Overgangsbepalingen

Artikel 7

§1. Een reeds toegekende vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond onder een vorig belastingreglement kan door dezelfde eigenaar voor dezelfde woning of gebouw niet opnieuw worden verkregen op basis van het huidige belastingreglement. Indien op een vrijstelling meerdere aanslagjaren beroep kan worden gedaan, dan wordt het aantal jaren waarvoor, onder een vorig belastingreglement, al een vrijstelling werd toegekend in mindering gebracht van het totaal aantal jaren vrijstelling op (basis van



dezelfde of gelijkaardige grond) voorzien in dit belastingreglement. De opnamedatum van de panden in het leegstandsregister blijft behouden.

§2. Het besluit van de gemeenteraad De Pinte van 14 december 2020 betreffende vaststelling van het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen, blijft van toepassing voor belastbare feiten voltrokken uiterlijk op 31 december 2025. Opnames in het leegstandsregister voor 1 januari 2026 op grond van eerdere reglementen blijven onverminderd bestaan.

§3. Het besluit van de gemeenteraad Nazareth van 7 december 2020 betreffende vaststelling van het vaststelling van het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen opgenomen in het leegstandsregister, opgemaakt door ILV Wonen Leie & Schelde wordt voor belastbare feiten die zich voltrekken vanaf 1 januari 2026 opgeheven met ingang van 1 januari 2026 en vervangen door dit besluit. Dit belastingreglement blijft van toepassing voor belastbare feiten uiterlijk voltrokken op 31 december 2025.

Opnames in het leegstandsregister voor 1 januari 2026 op grond van eerdere reglementen blijven onverminderd bestaan.

Slotbepalingen

Artikel 8

§1 Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

§2 Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig het decreet over het lokaal bestuur.