



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN **DE GEMEENTERAAD** **VAN 19 JUNI 2025**

Aanwezig :

Patrick Marnef, waarnemend voorzitter

Jeroen Baert, burgemeester

Tom Dewandelaere, Rik Rottger, Tibo Roekaerts, Linde Peeters, Andy Janssens, schepenen
Hans Verreyt, Nourdine Elkaouakibi, Eddy Van Der Taelen, Christel De Coninck, Ann De
Smedt, Fatiha Haouat, Yani Brems, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Marleen De
Ridder, Maaïke De Maeyer, Rudy Van Rompaey, Hans Heeman, Kimberly Van Assche,
Steffen De Langhe, raadsleden

Lize Van Dijck, algemeen directeur

Verontschuldigd :

Anita Ceulemans, voorzitter

Heidi Verhoeven, Ali Manzo, raadsleden

In openbare zitting vergaderd,

DIENST FINANCIËN - BEL 15(1) - BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN/OF GEBOUWEN - AANSLAGJAAR 2025 - 2031 - HERNIEUWING EN WIJZIGING (GR/2025/182)

Voorgeschiedenis

De gemeenteraad keurde in zitting van 19/12/2019 het belastingreglement op de leegstaande woningen en/of gebouwen aanslagjaar 2020 - 2026 HERNIEUWING goed.

De gemeenteraad keurde in zitting van 20/04/2023 het belastingreglement op de leegstaande woningen en/of gebouwen aanslagjaar 2023 - 2026 WIJZIGING goed.

De gemeenteraad keurde in zitting van 20/06/2024 het belastingreglement op de leegstaande woningen en/of gebouwen aanslagjaar 2024 - 2026 WIJZIGING goed.

Feiten en context

Omwille van de financiële toestand van de gemeente is het noodzakelijk belastingen te heffen en retributies te vorderen ter recuperatie van gemaakte kosten.

Het gemeentebestuur wenst een actief en efficiënt pandenbeleid te voeren waarbij leegstaande woningen en/of gebouwen maximaal wordt bestreden.

Juridische gronden

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht.

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 41 §1 14°: de gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan, inclusief verminderingen en vrijstellingen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 – Toegang tot bestuursdocumenten, art. II.26 tot en met II.51.

Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 2, Deel 2, Titel 3 'Leegstandsregister'.

Adviezen en argumenten

Een jaar geleden werden de gemeentelijke reglementen leegstand, verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar geactualiseerd. Hierbij werd een administratieve vereenvoudiging doorgevoerd waarbij de beslissingen tot opname, aanvragen tot schrapping, vrijstellingen en de behandeling van overdrachten van het zakelijk recht gedelegeerd werden naar de administratie.

Daarnaast werd tevens de mogelijkheid voorzien om schrappingen en toekenning van vrijstellingen ambtshalve door te voeren indien de administratie over afdoende bewijskrachtige gegevens beschikt (bijv. toekenning van een vrijstelling op basis van een omgevingsvergunning). Op die manier hoeven de betrokken eigenaars niet langer de bewijsstukken aan te leveren indien de administratie zelf hierover kan beschikken.

In aanloop naar de hernieuwing van de reglementen, doen we vanuit Huisvesting en Lokale Economie graag een aantal voorstellen tot bijsturing.

Tarieven - Voorstel van toepassing op belastingreglement leegstand, verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

Het lokaal bestuur wenst actief in te zetten op de bestrijding van leegstand, verwaarlozing en slechte woningkwaliteit. Om dit beleid meer slagkracht te geven, doen we het voorstel om de belastingtarieven te verhogen. Hierbij werd vergeleken met belastingtarieven in omliggende gemeenten maar ook met belastingtarieven van andere gemeenten die een performant pandenbeleid voeren. Hieronder een overzicht met tarieven die we voorstellen:

	LS	VW	OO
1ste belasting	2500	2500	2500
2de belasting	3750	3750	3750
3de belasting	5000	5000	5000
4de en volgende belasting	6250	6250	6250

De eerste belasting op leegstand bedraagt nu 1.250,00 EUR. Voor verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar bedraagt deze 1.500,00 EUR. Deze tarieven zouden dus verhoogd worden tot 2.500,00 EUR. Verder zou de belasting dan jaarlijks verhoogd worden met 1.250,00 EUR met een maximum van 6.250,00 EUR. Op manier worden de tarieven significant maar toch billijk verhoogd rekening houdende met belastingtarieven die van toepassing zijn in andere gemeenten. De hogere tarieven voor de leegstaande gebouwen gelegen in kernwinkel(uitbreidings)gebied blijven behouden. De eerste belasting bedraagt hier ook 2.500,00 EUR, vervolgens wordt deze jaarlijks verhoogd met 2.500,00 EUR tot maximaal 10.000,00 EUR. Dit kadert in het relanceplan van het handelscentrum (zie ook vrijstelling gebouw gelegen in kernwinkel(uitbreidings)gebied.

Vrijstelling gebouw gelegen in kernwinkel(uitbreidings)gebied

Voor de gebouwen gelegen in kernwinkel(uitbreidingsgebied) is een hoger belastingtarief van toepassing. Er is echter ook een bijkomende vrijstelling voorzien indien deze panden ter

beschikking worden gesteld aan de leegstandsbeheerder (AGB Boom Plus). Vanuit AGB Boom Plus zal er niet meer ingezet worden op dit leegstandsbeheer.

Ondertussen is er in het najaar van 2024 een centrummanager actief die als opdracht heeft om het handelscentrum nieuw leven in te blazen. De centrummanager legt contacten met mogelijke investeerders, ondernemers en retailers met de doelstelling om hen te overtuigen om een handelszaak te openen in het centrum van Boom. Haar aanstelling kadert in een relanceplan voor het handelscentrum waar het leegstandsbeheer ook deel van uitmaakt. De belasting op leegstand dient hier beschouwd te worden als een sluitstuk van dat beleid: indien eigenaars niet bereid zijn om te investeren in hun pand met het ook op een invulling, zal de (verhoogde) belasting op leegstand verschuldigd zijn. Indien ze echter bereid zijn om mee te stappen in een traject met de centrummanager om het pand klaar te maken voor verhuur, kunnen zij naast de andere vrijstellingen die voorzien zijn ook beroep doen op een specifieke vrijstelling in het kader van centrummanagement. Met dit voorstel stappen we af van een (formele) terbeschikkingstelling van het pand waarbij AGB Boom Plus fungeerde als (onder)verhuurder. Tegelijk komt dit voorstel nog steeds tegemoet aan het doel, met name de stimulans om een geschikte en kwaliteitsvolle invulling te vinden voor het pand.

Vanuit dienst Huisvesting en centrummanagement werden voorwaarden uitgewerkt in het kader van de instap in een dergelijk traject. Deze zullen betrekking hebben op noodzakelijke aanpassingen om het pand klaar te maken voor ingebruikname en de bereidheid om voor een bepaalde tijd in te stemmen met een huurprijs die lager ligt dan de marktconforme huurprijs. Wat de marktconforme huurprijs betreft, zal vergeleken worden met de huurprijzen die Locatus vooropstelt.

Naast deze vrijstelling in het kader van centrummanagement, worden er ook nog incentives gegeven aan eigenaars én huurders in de vorm van begeleiding bij de opstart van een handelszaak, een starterspremie en een renovatiepremie (reglement #BeleefBoom).

Een aanvraag tot vrijstelling in het kader van de samenwerking met centrummanagement zal behandeld worden rekening houdende met de vooropgestelde voorwaarden in een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de eigenaar. De modaliteiten van deze samenwerkingsovereenkomst worden opgenomen in het #BeleefBoom reglement.

Aanpassing looptijd vrijstelling voor renovatiewerken met omgevingsvergunning of een combinatie van de vrijstelling voor renovatiewerken met en zonder omgevingsvergunning - Voorstel van toepassing op belastingreglement leegstand, verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

De vrijstellingen mbt renovatiewerken met of zonder omgevingsvergunning kunnen mogelijk op verschillende manieren geïnterpreteerd worden. Zo kan het uitgangspunt zijn dat er maximaal drie jaar vrijstelling kan toegekend worden voor renovatiewerken, ongeacht of het gaat over werken met of zonder omgevingsvergunning. Nochtans gaat het hier over andere werkzaamheden.

Renovatiewerken waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, hebben betrekking hebben op kleinschalige, inpandige werken (werken aan de elektrische installatie, centrale verwarming, sanitair, enz.). In dit geval dient door middel van een gedetailleerd dossier (timing, aard werken, kostprijs) aangetoond te worden dat het een totale verbouwing betreft 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 drie jaar. In dit geval doorloopt de betrokken eigenaar geen traject voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Werken waar een omgevingsvergunning voor vereist is, hebben eerder betrekking op structurele werken zoals bijv. het plaatsen van een aanbouw. In dit geval wordt de verbouwing onderworpen aan specifieke eisen op vlak van EPB. Dit zorgt ervoor dat er bij de verbouwing ook rekening wordt gehouden met te behalen normen op vlak van isolatie en ventilatie. Deze vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

In de praktijk is het meestal het geval dat er zowel werkzaamheden worden uitgevoerd met en zonder omgevingsvergunning. Uit ervaring blijkt dat de huidige looptijd van de vrijstelling voor

renovatiewerken net iets te kortlopend is indien het gaat over renovatiewerken met omgevingsvergunning, al dan niet in combinatie met in pandige werken zonder vergunning. Daarom stellen we voor om de looptijd van de vrijstelling voor renovatiewerken met omgevingsvergunning (al dan niet in combinatie met renovatiewerken zonder omgevingsvergunning) te verlengen tot maximaal 4 jaar. Voor de vrijstelling renovatiewerken zonder vergunning blijft de looptijd maximaal 3 jaar vanuit de redenering dat hier geen traject voor de aanvraag van een omgevingsvergunning aan voorafgaat. In de praktijk is het mogelijk dat er eerst in pandige, kleinschalige werken worden uitgevoerd aangevuld met renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is of vice versa. In dit geval stellen we voor dat het mogelijk moet zijn om deze vrijstellingen te combineren, de looptijd van de vrijstelling wordt dan echter ook beperkt tot maximaal 4 jaar.

Vrijstelling op basis van overmacht

Met de aanpassing van het belastingreglement leegstand waarbij het verhoogd tarief voor gebouwen gelegen in kernwinkel(uitbreidings)gebied werd ingevoerd, werd er ook een vrijstelling ingeschreven op basis van overmacht.

Gelet op de delegatie van beslissingsbevoegdheid inzake vrijstellingen aan de administratie, is het cruciaal dat het belastingreglement eenduidig en objectief geïnterpreteerd kan worden. Overmacht is een algemeen rechtsbeginsel dat vaak beoordeeld wordt aan de hand van voorgaande casussen en precedentes. Het gaat over situaties die zich voordoen onafhankelijk van de wil van de betrokkene en die niet-toerekenbare onmogelijkheid aanduidt om een verplichting na te komen.

Aangezien dat overmacht een algemeen rechtsbeginsel is, is het niet noodzakelijk om dit in te schrijven als vrijstelling in het reglement. De eigenaar kan zich steeds beroepen op overmacht. Dit betekent dat er geen vrijstelling meer kan aangevraagd worden op basis van overmacht, maar dat de betrokkene wel een beroep kan indienen tegen de weigering tot vrijstelling bij het schepencollege waarbij overmacht wordt opgeworpen. Bovendien kan de houder van het zakelijk recht ook nog fiscaal bezwaar indienen tegen de belasting op leegstand, ook hier kan overmacht (een deel van) de argumentatie inhouden. Het is dan niet enkel aan de administratie, maar ook aan het beroepsorgaan (schepencollege) om uitspraak te doen omtrent de overmacht.

Voorstel dus om deze vrijstelling niet langer op te nemen in het belastingreglement leegstand. Deze vrijstelling werd overigens ook niet opgenomen in de belastingreglementen verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar.

Toevoeging vrijstelling langdurig verblijf in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis

Er werd reeds een vrijstelling opgenomen in het geval dat de belastingplichtige verblijft in een erkende zorginstelling voor een termijn van maximaal twee jaar. De redenering is hier dat iemand die zijn intrek neemt in een woonzorgcentrum de tijd krijgt om te wennen aan de nieuwe situatie. Het is in zulke gevallen immers ook nog steeds mogelijk dat de persoon in kwestie alsnog terugkeert naar de woning.

Naast een langdurig verblijf in een zorginstelling, is het ook mogelijk dat de belastingplichtige voor een langdurig verblijf wordt opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. In dit geval kan de belastingplichtige gedurende deze periode moeilijk stappen ondernemen om de leegstand te beëindigen. Daarom stellen we voor om hieromtrent ook een vrijstelling op te nemen met dien verstande dat een langdurig verblijf minstens drie maanden bedraagt en dat de vrijstelling beperkt wordt in de tijd tot maximaal 2 jaar.

Bijsturing vrijstelling erkende woonmaatschappij, VMSW, IGEAN, AGB Boom Plus en gemeentebestuur Boom of het OCMW Boom – Voorstel van toepassing op belastingreglement leegstand, verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

De vrijstelling voor een erkende woonmaatschappij, VMSW, IGEAN, AGB Boom Plus en gemeentebestuur/OCMW Boom strookt volgens Wonen in Vlaanderen niet met de motieven van de belasting, zijnde leegstand bestrijden. Leegstand is nadelig ongeacht wie de eigenaar van de woning of het gebouw is.

Langdurige leegstand van woningen dient ingedijkt te worden, ook als het over sociale woningen gaat. Sociale woningen komen echter leeg te staan ten gevolge van grootschalige renovatietrajecten die een grote complexiteit kennen. Het blijft een bewuste keuze om langdurige leegstand van sociale woningen te ontraden, en te sturen op kwaliteit. Sociale woningen zijn daarmee op zich niet vrijgesteld van de belasting, net zomin als ze zijn vrijgesteld van de verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen voor elke huurwoning. De uitdagingen om grote delen van het bestaande sociaal huurpatrimonium verder te renoveren zijn complex omwille van de schaal (vaak hele wijken of delen ervan) en het regelgevend kader (i.c. traject om financiering te bekomen, de verplichting tot tijdelijke of definitieve herhuisvesting). Deze uitdagingen gelden niet in deze mate voor projecten van particulieren of private ontwikkelaars. Bovendien heeft de gemeente ook een formele regierol in sociale woonprojecten op basis van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen. Ook een dergelijke ingrijpende regierol is niet aanwezig in private projecten. Tenslotte is de woonmaatschappij ook een partner in de beleidsdoelstelling om kwaliteitsvolle en betaalbare sociale woningen te verhuren. Deze maatschappelijke opdracht is niet per se in private projecten aanwezig. Om deze redenen wordt een bijkomende vrijstelling voorzien voor sociale huurwoningen, maar enkel op voorwaarde dat ze zijn opgenomen op een renovatieplanning. Ook in dit geval wordt de vrijstelling echter beperkt in de tijd, zoals dat ook voor andere vrijstellingen het geval is.

Voorgestelde wijzingen:

Artikel 1 - Termijn

Het op 20/06/2024 gestemde belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen wordt opgeheven en er wordt voor een periode aanvang nemend op 01/07/2025 en eindigend op 31/12/2031 een belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen gevestigd.

Artikel 2 - Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 1, art.1.3. 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 gemeentelijk register.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- 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° Registratiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.

6° Kernwinkel- en uitbreidingsgebied: de specifieke zone zoals afgebakend door de gemeenteraad op 15 december 2022 of eventuele latere wijzigingsbeslissingen.

7° 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.

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.

8° Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

9° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in Boek 2, art. 2.9 - art. 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10° 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 in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

11° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste opname in het leegstandsregister, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het register is geschrapt.

12° Woning: een goed vermeld in Boek 1, art. 1.3 66° 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).

13° Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

14° Bevoegd personeelslid: personeelslid van de gemeente dat wordt belast met de opmaak en het beheer van het leegstandsregister en de uitvoering van het toepasselijke belastingreglement.

15° Sociale huurwoning: woning die bestemd is om verhuurd te worden als sociale huurwoning zoals gedefinieerd in art 1.3, § 1, eerste lid, 49° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

16° Renovatieplan sociale woningen: renovatieplan van sociale huurwoningen, opgemaakt in overleg met de woonmaatschappij in het kader van het Lokaal Woonoverleg en bekrachtigd door het College van burgemeester en schepenen.

Artikel 6 - Tarief van de heffing

§1 Het basisbedrag verschuldigd bij een eerste heffing:

- € 2.500 voor een woning
- € 2.500 voor een gebouw

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 3.750 voor een woning
- € 3.750 voor een gebouw

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 5.000 voor een woning
- € 5.000 voor een gebouw

Indien het gebouw of de woning een vierde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 6.250 voor een woning
- € 6.250 voor een gebouw

De belasting voor een gebouw gelegen binnen kernwinkel- en kernwinkeluitbreidingsgebied bedraagt:

- € 2.500 op het ogenblik dat het gebouw gedurende drie opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister
- € 5.000 op het ogenblik dat het gebouw gedurende een eerste opeenvolgende termijn van twaalf maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister
- € 7.500 op het ogenblik dat het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister

- € 10.000 op het ogenblik dat het gebouw een derde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister

§2 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.

§3 Het aantal termijnen dat een woning op het leegstandregister staat, wordt behouden bij ingang van het nieuwe reglement. De termijn die in acht genomen wordt voor de heffing, wordt berekend vanaf de eerste opname op het leegstandregister.

Artikel 7 - Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie via het daartoe bestemde aanvraagformulier. De aanvraag voor een vrijstelling van de belasting moet worden ingediend via beveiligde zending voor de verjaardag van de toepasselijke registratiedatum, aangezien anders de eventuele vrijstelling pas kan ingaan na de registratiedatum. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals hieronder beschreven, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2 In afwijking op §1 dient de aanvraag voor een vrijstelling van de eerste belasting op leegstaande gebouwen gelegen binnen kernwinkelgebied en kernwinkeluitbreidingsgebied ingediend te worden via beveiligde zending voor dat het gebouw gedurende drie maanden is opgenomen.

§3 Onverminderd §1 en §2 kan de administratie vrijstellingen ambtshalve verlenen, maar enkel voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens. De administratie brengt de houder van het zakelijk recht op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4 Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die in een erkende zorginstelling verblijft, voor een periode van maximum twee jaar.

2° De belastingplichtige die in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis wordt opgenomen voor een langdurig verblijf (minstens drie maanden), voor een periode van maximum twee jaar.

3° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor een periode van maximum twee jaar.

4° 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 de aanslag volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

5° De woning of het gebouw gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning aangeduid als te onteigenen goed.

6° De woningen en/of gebouwen die krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling of waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.

7° De woning of het gebouw 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.

8° De woning of het gebouw 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.

9° De woning of het gebouw wordt gerenoveerd:

- Blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt

gedurende een termijn van vier jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

- Zonder omgevingsvergunning, mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier (timing, aard werken, kostprijs) 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 drie jaar.
- De vrijstellingen voor renovatiewerken met of zonder omgevingsvergunning kunnen gecombineerd worden, in dat geval wordt de totale looptijd van deze vrijstellingen beperkt tot maximaal 4 jaar.

10° De leegstaande woning is een sociale woning opgenomen in een goedgekeurd renovatieplan. De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 5, wordt vrijgesteld van de belasting, indien de leegstaande woning een sociale huurwoning is, en dit op voorwaarde dat de woning is opgenomen in een renovatieplan voor sociale woningen zoals bedoeld in art. 2 lid 16. De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar.

11° Er wordt voor het gebouw een samenwerkingsovereenkomst afgesloten in het kader van centrummanagement:

- Enkel leegstaande gebouwen gelegen binnen het kernwinkelgebied of kernwinkeluitbreidingsgebied kunnen gebruik maken van deze vrijstelling.
- De vrijstelling wordt toegekend op basis van een samenwerkingsovereenkomst met de eigenaar die bekrachtigd werd door het college van burgemeester en schepenen. Als de vooropgestelde voorwaarden in deze overeenkomst niet nageleefd worden door de eigenaar, kan de vrijstelling geweigerd worden.
- De modaliteiten van de samenwerkingsovereenkomst in het kader van centrummanagement zijn opgenomen in het #BeleefBoom reglement.

~~11° Wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. Deze vrijstelling wordt toegekend zolang de overmacht aanhoudt.~~

Op basis van deze voorstellen tot wijziging is het aangewezen om het belastingreglement aan te passen.

Financiële weerslag

Financiële weerslag van toepassing: JA

Visum van toepassing: NEEN

Stemming:

Met 19 stemmen voor (Jeroen Baert, Tom Dewandelaere, Rik Rottger, Tibo Roekaerts, Linde Peeters, Andy Janssens, Patrick Marnef, Hans Verreyt, Eddy Van Der Taelen, Christel De Coninck, Ann De Smedt, Yani Brems, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Marleen De Ridder, Maaïke De Maeyer, Hans Heeman, Kimberly Van Assche, Steffen De Langhe), 3 stemmen tegen (Nourdine Elkaouakibi, Fatiha Haouat, Rudy Van Rompaey)

Besluit

Enig artikel: het gemeentelijk reglement op de belasting van leegstaande woningen en/of gebouwen dat goedgekeurd werd door de gemeenteraad in zitting van 20 juni 2024 wordt opgeheven en vervangen door onderstaand reglement.

Artikel 1 - Termijn

Het op 20/06/2024 gestemde belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen wordt opgeheven en er wordt voor een periode aanvang nemend op 01/07/2025 en eindigend op 31/12/2031 een belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen gevestigd.

Artikel 2 - Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 1, art.1.3. 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 gemeentelijk register.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- 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° Registratiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.

6° Kernwinkel- en uitbreidingsgebied: de specifieke zone zoals afgebakend door de gemeenteraad op 15 december 2022 of eventuele latere wijzigingsbeslissingen.

7° 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.

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.

8° Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

9° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in Boek 2, art. 2.9 - art. 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10° 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 in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

11° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste opname in het leegstandsregister, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het register is geschrapt.

12° Woning: een goed vermeld in Boek 1, art. 1.3 66° 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).

13° Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

14° Bevoegd personeelslid: personeelslid van de gemeente dat wordt belast met de opmaak en het beheer van het leegstandsregister en de uitvoering van het toepasselijke belastingreglement.

15° Sociale huurwoning: woning die bestemd is om verhuurd te worden als sociale huurwoning zoals gedefinieerd in art 1.3, § 1, eerste lid, 49° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

16° Renovatieplan sociale woningen: renovatieplan van sociale huurwoningen, opgemaakt in overleg met de woonmaatschappij in het kader van het Lokaal Woonoverleg en bekrachtigd door het College van burgemeester en schepenen.

Artikel 3 – Bevoegd personeelslid

Het college van burgemeester en schepenen duidt een personeelslid van de gemeente aan dat wordt belast met de uitvoering van dit belastingreglement.

Artikel 4 - Belastbaar Feit

§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 gemeentelijk leegstandsregister.

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

§4 In afwijking van §1, §2 en §3 is de belasting op leegstaande gebouwen gelegen binnen het kernwinkelgebied en kernwinkeluitbreidingsgebied voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw gedurende drie opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De belasting zal opnieuw verschuldigd zijn op de verjaardag van de registratiedatum zolang het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

Artikel 5 - Belastingplichtige

§1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

§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.

De toepassing hiervan is mogelijk voor zover de ontstentenis van de kennisgeving ertoe leidt dat de gemeente op de datum (of verjaardag) van registratie niet in kennis is van het feit dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

Artikel 6 - Tarief van de heffing

§1 Het basisbedrag verschuldigd bij een eerste heffing:

- € 2.500 voor een woning
- € 2.500 voor een gebouw

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 3.750 voor een woning
- € 3.750 voor een gebouw

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 5.000 voor een woning
- € 5.000 voor een gebouw

Indien het gebouw of de woning een vierde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 6.250 voor een woning
- € 6.250 voor een gebouw

De belasting voor een gebouw gelegen binnen kernwinkel- en kernwinkeluitbreidingsgebied bedraagt:

- € 2.500 op het ogenblik dat het gebouw gedurende drie opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister
- € 5.000 op het ogenblik dat het gebouw gedurende een eerste opeenvolgende termijn van twaalf maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister
- € 7.500 op het ogenblik dat het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister
- € 10.000 op het ogenblik dat het gebouw een derde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister

§2 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.

§3 Het aantal termijnen dat een woning op het leegstandregister staat, wordt behouden bij ingang van het nieuwe reglement. De termijn die in acht genomen wordt voor de heffing, wordt berekend vanaf de eerste opname op het leegstandregister.

Artikel 7 - Vrijstellingen

§1 Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie via het daartoe bestemde aanvraagformulier. De aanvraag voor een vrijstelling van de belasting moet worden ingediend via beveiligde zending voor de verjaardag van de toepasselijke registratiedatum, aangezien anders de eventuele vrijstelling pas kan ingaan na de registratiedatum. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals hieronder beschreven, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2 In afwijking op §1 dient de aanvraag voor een vrijstelling van de eerste belasting op leegstaande gebouwen gelegen binnen kernwinkelgebied en kernwinkeluitbreidingsgebied ingediend te worden via beveiligde zending voor dat het gebouw gedurende drie maanden is opgenomen.

§3 Onverminderd §1 en §2 kan de administratie vrijstellingen ambtshalve verlenen, maar enkel voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens. De administratie brengt de houder van het zakelijk recht op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4 Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die in een erkende zorginstelling verblijft, voor een periode van maximum twee jaar.

2° De belastingplichtige die in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis wordt opgenomen voor een langdurig verblijf (minstens drie maanden), voor een periode van maximum twee jaar.

3° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor een periode van maximum twee jaar.

4° 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 de aanslag volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

5° De woning of het gebouw gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning aangeduid als te onteigenen goed.

6° De woningen en/of gebouwen die krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling of waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.

7° De woning of het gebouw 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.

8° De woning of het gebouw 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.

9° De woning of het gebouw wordt gerenoveerd:

- Blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van vier jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
- Zonder omgevingsvergunning, mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier (timing, aard werken, kostprijs) 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 drie jaar.
- De vrijstellingen voor renovatiewerken met of zonder omgevingsvergunning kunnen gecombineerd worden, in dat geval wordt de totale looptijd van deze vrijstellingen beperkt tot maximaal vier jaar.

10° De leegstaande woning is een sociale woning opgenomen in een goedgekeurd renovatieplan. De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 5, wordt vrijgesteld van de belasting, indien de leegstaande woning een sociale huurwoning is, en dit op voorwaarde dat de woning is opgenomen in een renovatieplan voor sociale woningen zoals bedoeld in art. 2 lid 16. De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar.

11° Er wordt voor het gebouw een samenwerkingsovereenkomst afgesloten in het kader van centrummanagement:

- Enkel leegstaande gebouwen gelegen binnen het kernwinkelgebied of kernwinkeluitbreidingsgebied kunnen gebruik maken van deze vrijstelling.
- De vrijstelling wordt toegekend door het bevoegd personeelslid op basis van een samenwerkingsovereenkomst met de eigenaar die bekrachtigd werd door het college van burgemeester en schepenen. Als de vooropgestelde voorwaarden in deze overeenkomst niet nageleefd worden door de eigenaar, kan de vrijstelling geweigerd worden.
- De modaliteiten van de samenwerkingsovereenkomst in het kader van centrummanagement zijn opgenomen in het #BeleefBoom reglement.

Artikel 8 - Beroep tegen beslissing tot weigering vrijstelling

§1 Er kan beroep worden ingesteld tegen de weigering van een aanvraag tot vrijstelling.

§2 Dit beroep kan ingesteld worden bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn 30 dagen na ontvangst van de beslissing waartegen men beroep wil instellen. Een beroep wordt per beveiligde zending overgemaakt en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroep betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die de grond van het beroep staven.

§3 Als het beroep ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

§4 De indiener voegt bij het beroep de overtuigingsstukken die hij nodig acht.

§5 Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroep ingediend worden, waarbij het eerdere beroep als ingetrokken wordt beschouwd.

§6 Het college van burgemeester en schepenen registreert elk inkomend beroep in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroep. Het college van burgemeester en schepenen heeft 90 dagen tijd om het beroep te behandelen. Het college van burgemeester en schepenen toetst de ontvankelijkheid van het beroep. Het beroep is enkel onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroep is te laat ingediend;

- het beroep gaat niet uit van de houder van het zakelijk recht, of van een persoon zoals vermeld in artikel 8 § 3 van dit reglement;
- het beroep is niet ondertekend;
- het beroep is niet per beveiligde zending ingediend.

§7 Als het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat het beroep onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§8 Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het bevoegd personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Artikel 9 - Inkohiering

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

Artikel 10 - Betalingstermijn

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

Artikel 11 - Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen (en latere wijzigingen).

Artikel 12 - Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn van overeenkomstige toepassing op de provincie- en gemeentebelastingen:

1° de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;

2° het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet- fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

Artikel 13 - Kennisgeving toezicht

Na afronding van het openbaar onderzoek wordt deze belastingverordening als definitief aanzien. Het wordt aan de hogere overheid overgemaakt in toepassing van de regels over het bestuurlijk toezicht.

Aldus gedaan in zitting datum voormeld

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

De waarnemend voorzitter,
Patrick Marnef

Voor éénsluitend afschrift,
Boom, 24 juni 2025

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

De voorzitter,
Patrick Marnef