

ZITTING VAN 16 DECEMBER 2025

Aanwezig: Tony Boeckeaert, voorzitter
Simon Lagrange, burgemeester
Sophie Delaere, Olivier Peirs, Michaël Vandemeulebroecke, Fauve Tack,
Steven Van Troys, schepenen
Ward Baeten, Rudy Beulque, Kathleen Blauwblomme, Catherine De
Smet, Marc Devlieger, Katrien De Waele, Yentl De Wever, Céleste
Heyerick, Lieven Lippens, Luc Millecamps, Marc Nachtergaele, Luc
Roggeman, Delphine Vandebossche, Stephen Vandebossche, Tania
Verpraet, Marc Vanden Heede, Aline Van den Weghe,
gemeenteraadsleden
Sylvie Bohez, algemeen directeur

Verontschuldigd: Berkan Nalli, gemeenteraadslid

VASTSTELLEN BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN, WONINGEN EN/OF KAMERS - AANSLAGJAREN 2026 TOT EN MET 2031

Bevoegdheid:

- De gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, de artikelen 41, 162 en 170 § 4.
- Decreet Lokaal Bestuur 22 december 2017 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 40 en 41.

Wetten en reglementen:

- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018.
- De omzendbrief van 15 februari 2019 KB/ABB 2019/2 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.
- Boek 2, Deel 2, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over het leegstandsregister, artikelen 2.9 tot en met 2.14.
- De Algemene Stedenbouwkundige Verordening van 12 februari 2009 en gedeeltelijke herziening van 26 juni 2018.
- Het besluit van de gemeenteraad van 15 december 2020 houdende vaststellen belastingreglement op leegstaande gebouwen, woningen en/of kamers - aanslagjaren 2021 tot en met 2025.

Motivatie:

- De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van rendabele belastingen.
- Leegstaande woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Leegstand is veelal een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer last voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikstorten, overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden en te verbeteren.
- Leegstand vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd.
- Leegstaande woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.
- Daarnaast zijn leegstaande woningen niet beschikbaar voor de huizenmarkt. Er is een tekort op de huizenmarkt, waardoor de huur- en verkoopprijzen hoog blijven.

- Tevens blijkt dat een grote groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden. De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen.
- Leegstand bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt. Leegstaande gebouwen hebben hierdoor een nog grotere negatieve impact op de aantrekkelijkheid van de gemeente (o.a. door het wegblijven van bezoekers, door de afwezigheid van personeel in leegstaande kantoorgebouwen) dan leegstaande woningen.
- Er dient een gemeentelijk reglement aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.
- De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen heeft enkel een effect als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.
- De vrijstellingen van de belasting die in het reglement zijn opgenomen, sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente en zijn verantwoord aangezien:
 - bepaalde oorzaken van leegstand in feite (een vorm van) overmacht uitmaken (zoals bijvoorbeeld bij vernieling of beschadiging ten gevolge van een plotse ramp; de vaststelling van een (voorlopig of definitief) onteigeningsplan; de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te gebruiken ingevolge verzegeling of betredingsverbod;
 - bepaalde oorzaken van leegstand in essentie tijdelijk zijn (gedurende een overgangperiode), in het kader waarvan het redelijk verantwoord is om in een welomlijnde en/of in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien (zoals bijvoorbeeld bij langdurig verblijf in een ziekenhuis, voorziening, serviceflat of instelling wegens ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving; beperking van handelingsbekwaamheid, ...);
 - het verantwoord is om voor nieuwe zakelijk gerechtigden en voor zakelijk gerechtigden die bouwen, verbouwen, herbouwen, uitbreiden, slopen of renoveren (blijkens niet vervallen omgevingsvergunning, renovatienota of renovatieplanning) in een in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien, teneinde hen in staat te stellen de leegstand weg te werken; en aangezien de zakelijke gerechtigde van een pand dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of van een sociaal beheersrecht in de zin van artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn/haar bevoegdheid om het pand te renoveren/beheren heeft overgedragen aan een publieke instantie en in dit verband dus zelf geen verantwoordelijkheid meer draagt in de eventuele verdere leegstand; en dat sociale woningen die kaderen binnen een ruimer renovatieproject (met renovatieplanning op het lokaal woonoverleg) op een efficiëntere en duurzamere manier kunnen gerenoveerd worden en afhankelijk zijn van de financiële planning van de Vlaamse Overheid;
 - het gemeentebestuur streeft naar een betere stedenbouwkundige en architecturale invulling op basis van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wat betreft complexe projectzones. Uit ervaring is gebleken dat een ruimtelijke studie en het meermaals herwerken ervan op advies van VaKwerK meerdere maanden of jaren in beslag kan nemen. De betere kwalitatieve ruimtelijke herinvulling heeft vooral een maatschappelijke en duurzame meerwaarde.

Financiële impact:

- De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031 op de algemene rekening 7374000.

Bespreking:

- Schepen Michaël Vandemeulebroecke licht het agendapunt ter zitting toe.

Stemming:

Met 14 stemmen voor (Simon Lagrange, Sophie Delaere, Olivier Peirs, Michaël Vandemeulebroecke, Fauve Tack, Steven Van Troys, Rudy Beulque, Kathleen Blauwblomme, Katrien De Waele, Delphine Vandebossche, Stephen Vandebossche, Tania Verpraet, Marc Vanden Heede, Tony Boeckart), 10 onthoudingen (Ward Baeten, Catherine De Smet, Marc Devlieger, Yentl De Wever, Céleste Heyerick, Lieven Lippens, Luc Millecamps, Marc Nachtergaele, Luc Roggeman, Aline Van den Weghe)

Beslissing:

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. aanslagjaar: Het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is.
2. administratie: De gemeentelijke administratieve eenheid die door het college van burgemeester en schepenen belast is met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
3. beroepsinstantie: Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte.
4. beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs.
5. gebouw: Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de 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, en latere wijzigingen.
6. kamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
7. leegstaand gebouw: Een gebouw dat voor meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de 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 overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en latere wijzigingen. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden. Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, zoals bedoeld in artikel 2, 2° van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstand 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 sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
8. leegstaande woning: Een 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.

10. leegstand bij nieuwe woonentiteit of nieuw gebouw: Een nieuwe woonentiteit of nieuw gebouw wordt als een leegstaande woning of een leegstaand gebouw beschouwd indien die woning of dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie. Zelfs indien louter ruwbouwwerken werden uitgevoerd valt dit onder leegstand bij nieuwbouw.

11. opnamedatum/inventarisatiedatum: De datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of van het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.

12. 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 van de woning of het gebouw dus schrappen onmogelijk is, bijv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...

13. overmacht: Er is sprake van overmacht wanneer men zijn verplichtingen niet kan nakomen omwille van een oorzaak die de betrokkene niet toerekenbaar is, waaraan hij niet de minste fout heeft. Er moet sprake zijn van een ontoerekenbare onmogelijkheid. Het is aan de belastingplichtige om aan te tonen dat hij alles in het werk heeft gesteld om de leegstand te voorkomen of te verhelpen.

14. 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 tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 3 jaar een woning bewoonbaar gemaakt wordt;
- bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken van minimaal 10.000 euro (excl. btw). Deze bestekken en facturen mogen niet ouder zijn dan 1 jaar;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
 - indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

15. sociale woonorganisatie: Een organisatie, vermeld in artikel 1.3 §1, 53° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: de VMSW, een woonmaatschappij, het Vlaams Woningfonds of een huurdersbond.

16. verjaardag: Het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de opnamedatum/inventarisdatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

17. woning: Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.

18. zakelijke gerechtigde: De houder van een van de volgende zakelijke rechten m.b.t. een gebouw of een woning:

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

19. renovatieproject van groepswoningen: De doorstroming van sociale woon- en renovatieprojecten op de financiële planning van de Vlaamse overheid is sterk afhankelijk van de prioriteiten en budgettaire ruimte bij de Vlaamse overheid en de sociale woonorganisaties kunnen tijdens deze periode enkel afwachten. Tijdens het gemeentelijk woonoverleg worden alle projecten inzake nieuwbouw en renovatie van de sociale woonmaatschappij besproken. Renovatieprojecten worden om budgettaire redenen slechts in bulk uitgevoerd omdat de renovatie van woning per woning immers veel kostelijker uitvalt dan een renovatie van meerdere woningen tegelijk.

20. deel uitmaakt van de herontwikkeling van een complexe projectzone: volgens de definitie opgenomen in de stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 juni 2018, en dit om alle kansen te bieden aan een stedenbouwkundige en architecturale kwalitatieve herontwikkeling.

HOOFDSTUK 1: LEEGSTANDSREGISTRATIE

Artikel 2: Leegstandsregister

1. De administratie houdt een leegstandsregister bij.
2. Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, door Wonen Vlaanderen, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.
3. In de lijst worden de volgende gegevens opgenomen:
 - het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
 - de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
 - de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijke gerechtigde(n);
 - het nummer en de datum van de administratieve akte;
 - de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3: Registratie van de leegstand

- De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum/inventarisdatum.
- De leegstand wordt beoordeeld op basis van minstens 2 objectieve indicaties zoals vermeld in volgende lijst:
 - ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
 - ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
 - vermoeden van het gebruik van de woonentiteit als domiciliewoning;
 - vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
 - vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;
 - vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming;
 - vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
 - vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend:
 - het ontbreken van openingsuren, bedrijfsinformatie bij een gebouw, toegang voor klanten, productinformatie,
 - het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) in een gebouw, ...
 - het plaatsen van een maatschappelijk zetel waar geen effectief gebruik/uitbating plaatsvindt
 - onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijv. door een geblokkeerde toegang;
 - verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;

- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, ...)
- onafgewerkte ruwbouw;
- ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;
- langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als "te huur" of "te koop";
- langdurig neergelaten rolluiken;
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus - afwezigheid brievenbus;
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet gemeubeld;
- getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent, ...

Artikel 4: Kennisgeving van de registratie

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving omvat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvende verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- verwijzing naar huidig belastingreglement;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure/bezwaarprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheden betreffende de vrijstellingen.

Artikel 5: Beroep tegen registratie

1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijke gerechtigde bij de beroepsinstantie (het college van burgemeester en schepenen) beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per brief (Centrumstraat 8, 9870 Zulte) of per e-mail (naar openbarewerken@zulte.be) betekend. Het beroepsschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het leegstand gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

2. Als datum van het beroepsschrift wordt de datum van ontvangst van de brief of e-mail gehanteerd.

3. Als het beroepsschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijke 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 als advocaat-stagiair.

4. Zolang de indieningsdatum van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

5. Elk inkomend beroepsschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

6. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 5, 1 of
- als het beroepsschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of
- als het beroepsschrift niet ondertekend is.

7. Als het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van artikel 5, 1 niet verstreken is.

8. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften op stukken (als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling) of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

9. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

10. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand (= datum administratieve akte van de leegstand).

Artikel 6: Schraping uit het leegstandsregister

1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, zoals omschreven in artikel 1, 8°. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijving in de bevolkingsregisters of desgevallend een onderzoek ter plaatse

2. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijke gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 7° aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve akte of desgevallend na een plaatsbezoek ter plaatse.

3. Een woning en/of gebouw kan uit het leegstandsregister geschrapt worden indien de zakelijke gerechtigde kan bewijzen dat de woning en/of het gebouw gesloopt is tot aan het maaiveld of, indien nodig, onder de grond. Het voorleggen van een omgevingsvergunning voor de sloop van de woning en/of gebouw is onvoldoende; de woning en/of het gebouw moet daadwerkelijk gesloopt zijn.

4. Een woning en/of gebouw waarvoor een functiewijziging werd vergund, wordt geschrapt van het leegstandsregister op datum van de gemelde "voltooiing der werken" bij het Departement Ruimte van de gemeente Zulte.

5. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via brief (Centrumstraat 8, 9870 Zulte) of e-mail (naar openbarewerken@zulte.be). Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6, 1 en 2 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

6 Als datum van het verzoek wordt de datum van ontvangst van de brief of e-mail gehanteerd.

7. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

8. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

9. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijke gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 5.

HOOFDSTUK 2: DE LEEGSTANDSBELASTING

Artikel 7: Belasting op leegstaande woningen en gebouwen - heffingstermijn en algemene bepalingen

1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gebouwen en/of kamers die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.
2. De definities van woningen, gebouwen, kamer, leegstaande woning, leegstand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.
3. De belasting voor een leegstaande woning, leegstaand gebouw en/of kamer is ondeelbaar en voor het gehele belastingjaar verschuldigd.
4. De belasting voor een leegstaande woning, leegstaand gebouw en/of kamer is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat die woning, gebouw en/of kamer gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.
5. Zolang de leegstaande woning, leegstand gebouw en/of kamer niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 8: Belastingplichtige

1. De belasting is verschuldigd door de zakelijke gerechtigde over de leegstaande woning, leegstaande gebouw en/of kamer op de verjaardag van de opnamedatum/inventarisdatum.
2. In geval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.
3. In geval van mede-eigendom zijn alle zakelijke gerechtigden hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.
In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.
4. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijke recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.
De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of gebouw, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijke gerechtigde.
Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van artikel 8.1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 9: Berekening van de belasting en aanslagvoet.

1. Basisbedrag

Voor het aanslagjaar 2026 wordt het basisbedrag van de belasting vastgesteld op:

- 1.388,00 euro voor een volledig gebouw of woning;
- 113,00 euro per individuele kamer zoals gedefinieerd in de zin van artikel 1.3, § 1, 25° van de Vlaamse Wooncode

Vanaf het aanslagjaar 2027 wordt het basisbedrag van de belasting jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex via onderstaande formule, waarbij het geïndexeerde bedrag naar een veelvoud van 1 euro wordt afgerond. Indien het resultaat van de afronding status quo is, wordt de volgende indexering berekend op het niet-afgeronde bedrag.

Bedrag belasting aanslagjaar X= basisbedrag aanslagjaar 2026 * index september jaar (X-1)

index september 2025

2. Berekening

Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het basisbedrag vermeld onder 9.1 vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal perioden van 12 maanden, dat het gebouw, de woning of de kamer zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris of het leegstandsregister. X kan nooit hoger zijn dan 5.

Bij de berekening van de vermenigvuldigingscoëfficiënt die wordt toegepast op de belasting wordt geen rekening gehouden met eventuele vrijstellingen, d.w.z. wanneer de vrijstelling verlopen is, geldt de datum van de administratieve akte als initiële datum voor opname in het leegstandsregister.

Artikel 10: Vrijstelling van de belasting

1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via brief (Centrumstraat 8, 9870 Zulte) of e-mail (openbarewerken@zulte.be) bij de administratie.

2. De zakelijke gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen bij de administratie. Uitsluitend de in dit reglement opgesomde vrijstellingen worden toegepast.

3. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 13.

4. De belastingplichtigen zijn van de leegstandsbelasting vrijgesteld:

- De belastingplichtige die laatste bewoner is van de belastbare woning en die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Deze vrijstelling geldt voor maximum 3 aanslagjaren. De datum van opname is bepalend voor de ingang van de vrijstelling.
- De belastingplichtige die laatste bewoner is van de belastbare woning en die langdurig in een ziekenhuis, psychiatrische instelling of penitentiaire instelling verblijft of van wie de handelingsbekwaamheid beperkt is door een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor maximum 3 aanslagjaren en moet jaarlijks worden aangetoond. De datum van opname of gerechtelijke beslissing is bepalend voor de ingang van de vrijstelling.
- De belastingplichtige die op de inventarisatiedatum sinds minder dan één jaar een nieuw zakelijk recht heeft verkregen over de belastbare woning of gebouw. Deze vrijstelling geldt voor maximum 1 aanslagjaar vanaf datum notariële akte.
- De belastingplichtige die zich in een geval van overmacht bevindt, d.w.z. redenen te wijten buiten de wil van de zakelijke gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. Deze vrijstelling moet jaarlijks worden bewezen.

5. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
- Krachtens decreet beschermd is als monument en dit enkel gedurende de termijn van de behandeling van het restauratiedossier door de bevoegde instanties.
- Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Deze vrijstelling geldt voor maximum 3 aanslagjaren volgend op datum van de ramp.
- Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt voor maximum 1 aanslagjaar volgend op datum van de verzegeling of betredingsverbod.
- Een nieuwe woonentiteit of nieuw gebouw is. Deze vrijstelling geldt voor 7 aanslagjaren te rekenen vanaf de aflevering van de omgevingsvergunning voor de nieuwe woonentiteit of het gebouw.
- Gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt daadwerkelijk gerenoveerd:
 - Indien ze voorwerp uitmaakt van een geldige stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt vanaf de aflevering van de omgevingsvergunning.

- Indien ze voorwerp uitmaakt van niet vergunningsplichtige renovatiewerken, waarvoor een gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken worden uitgevoerd met betrekking op de woonfunctie van het gebouw of woning. Deze vrijstelling geldt vanaf de datum van volledige aanvraag.

De twee vrijstellingen voor renovatie met of zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kunnen niet gecombineerd worden met elkaar. De vrijstelling geldt voor maximum 3 aanslagjaren. Deze vrijstellingen worden niet toegekend indien in de 10 aanslagjaren, voorafgaand aan het aanslagjaar waarvoor de vrijstelling wordt aangevraagd, reeds een vrijstelling op basis van dezelfde grondslag (het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de leegstaande woning) werd verleend.

- Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbetering- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 § 2 van de Vlaamse Codex Wonen.
- In sociaal beheer is genomen op basis van artikel 5.82 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen.
- Indien de houder van het zakelijk recht meerdere sociale woningen tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, is een vrijstelling mogelijk voor maximaal 5 opeenvolgende aanslagjaren. De houder van het zakelijk recht diende een gedetailleerde renovatieplanning in op het lokaal woonoverleg en moet jaarlijks rapporteren over de voortgang op het lokaal woonoverleg. Het woonoverleg geeft een advies aan het college van burgemeester en schepenen over de voortgang. Als er geen voortgang is het sloop- of renovatieproject, kan de vrijstelling niet worden vernieuwd. Deze vrijstelling geldt vanaf indiening renovatieplanning bij het lokaal woonoverleg.
- Het voorwerp uitmaakt van een herontwikkeling van een complexe projectzone volgens de definitie opgenomen in de stedenbouwkundige verordening. Om alle kansen te bieden aan een stedenbouwkundige en architecturale kwalitatieve herontwikkeling wordt een vrijstelling verleend van maximum 5 aanslagjaren vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 11: Wijze van invorderen

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

Artikel 12: Betalingstermijn

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

Artikel 13: Bezwaarprocedure

Op grond van het Decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting een bezwaar ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen.

Het Decreet van 30 mei 2008 bepaalt dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd moet zijn. Het bezwaar moet worden ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

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. 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 e-Box, wordt het aanslagbiljet geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop het aanslagbiljet

voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

Het bezwaar kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: openbarewerken@zulte.be
- per brief: College van burgemeester en schepenen, Centrumstraat 8 te 9870 Zulte

Artikel 14: Inwerkingtreding

1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.
2. Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.
3. Vanaf de inwerkingtreding van huidig reglement wordt de toekenning van vrijstellingen uitsluitend beoordeeld op basis van de in huidig reglement opgenomen bepalingen en voorwaarden.
4. Een reeds toegekende vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond onder een voorafgaand belastingreglement kan door dezelfde eigenaar voor dezelfde woning of gebouw niet opnieuw worden verkregen op basis van het huidige belastingreglement.
5. Vrijstellingen die onbeperkt in tijd werden toegekend op basis van dezelfde of gelijkaardige grond onder een voorafgaand belastingreglement voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement nemen een einde zodra dit reglement in voege treedt en worden omgezet in een vrijstelling beperkt in de tijd.
6. Periodes van vrijstellingen (beperkt in tijd) op basis van dezelfde of gelijkaardige grond onder een voorafgaand belastingreglement verkregen voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement, worden meegerekend voor de berekening van eventuele vrijstellingen, zoals voorzien in huidig reglement.

Artikel 15: Bekendmaking

Dit besluit en de inhoud ervan wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de gemeente. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking (artikel 286 § 1 en artikel 287 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017).

Artikel 16: De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met het uitvoeren van dit besluit en de verdere praktische uitwerking.

Voor eensluidend uittreksel:

Sylvie Bohez
algemeen directeur



Tony Boeckeaert
voorzitter