

## zitting van 16 december 2019

**Aanwezig:** Charlotte Castelein, voorzitter  
Marc Vanden Bussche, burgemeester  
Stéphanie Anseeuw, Guido Decorte, Lander Van Hove, Dorine Geersens, Dirk Dawyndt, Ivan Vancayseele, schepenen  
Rita Gantois, Luc Deltombe, Frédéric Devos, Greta Delie, Benedicte Dalle, Elwin Van Herck, Greta Verhaeghe, Peter Hillewaere, Adelheid Hancke, Henk Ghyselen, Sander Loones, Patricia Vandenbroucke, Suze Bogaerts, Bart Pieters, Alain De Coster, Dominique Wolter Hofmans, Julie Paelinck, Dirk Decorte, Sam De Rechter, raadsleden  
Joeri Stekelorum, algemeen directeur

### **VASTSTELLEN BELASTINGREGLEMENT OP DE LEEGSTAND VAN WONINGEN 2020-2025**

Gelet op artikel 162 en 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op het decreet van 25 april 2014, en latere wijzigingen, betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 41, 2<sup>e</sup> lid, 14<sup>o</sup>;

Gelet op de omzendbrief van 19 februari 2019 nr. ABB 2019/2 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Gelet op het reglement van de gemeenteraad van 20 maart 2017 en latere wijzigingen betreffende de opname van leegstaande woningen en/of leegstaande gebouwen in het leegstandsregister;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat het decreet Grond- en pandenbeleid de gemeenten de mogelijkheid biedt een belasting te heffen op de leegstaande woningen;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden; dat de leegstand van woningen verloedering teweeg brengt en een negatieve impact heeft op het straatbeeld en de leefbaarheid in de gemeente;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningenbestand ook optimaal benut wordt om de doelstellingen van het lokaal woonbeleidsplan te realiseren en rekening houdend met de vraag naar betaalbaar wonen in de gemeente;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente; dat de vrijstellingen gemotiveerd worden door de heirkraft in hoofde van de persoon van de zakelijk gerechtigde of in hoofde van de procedures die moeten nageleefd worden bij de geschiktmaking van leegstaande woning; dat bij dit laatste de vrijstellingen beperkt worden in tijd, waarbij de tijdsduur van de vrijstelling afhankelijk is van de proceduretermijnen en tussenkomst van andere overheidsdiensten alvorens werken kunnen gestart worden of beëindigd worden;

Overwegende dat verwaarlozing en leegstand uiteindelijk kunnen leiden tot de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel; dat met deze belasting zakelijk gerechtigden gestimuleerd worden om actie te ondernemen tegen leegstand van hun woning;

Gelet op het voorstel van amendement van raadslid De Coster waarbij de tarieven worden opgetrokken en de termijnen worden verkort;

*Amendement niet goedgekeurd met 5 stemmen voor (Elwin Van Herck, Suze Bogaerts, Bart Pieters, Alain De Coster, Dominique Wolter Hofmans), 22 stemmen tegen (Charlotte Castelein, Marc Vanden Bussche, Stéphanie Anseeuw, Guido Decorte, Lander Van Hove, Dorine Geersens, Dirk Dawyndt, Ivan Vancayseele, Rita Gantois, Luc Deltombe, Frédéric Devos, Greta Delie, Benedicte Dalle, Greta Verhaeghe, Peter Hillewaere, Adelheid Hancke, Henk Ghyselen, Sander Loones, Patricia Vandenbroucke, Julie Paelinck, Dirk Decorte, Sam De Rechter)*

*Punt ten gronde goedgekeurd met 22 stemmen voor (Charlotte Castelein, Marc Vanden Bussche, Stéphanie Anseeuw, Guido Decorte, Lander Van Hove, Dorine Geersens, Dirk Dawyndt, Ivan Vancayseele, Rita Gantois, Luc Deltombe, Frédéric Devos, Greta Delie, Benedicte Dalle, Greta Verhaeghe, Peter Hillewaere, Adelheid Hancke, Henk Ghyselen, Sander Loones, Patricia Vandenbroucke, Julie Paelinck, Dirk Decorte, Sam De Rechter), 5 stemmen tegen (Elwin Van Herck, Suze Bogaerts, Bart Pieters, Alain De Coster, Dominique Wolter Hofmans)*

### **BESLUIT:**

Art. 1. : definitie

1<sup>o</sup> woning:

a. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het een hoofdverblijfplaats of tweede verblijfplaats betreft;

b. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is als toeristische verblijfplaats in de vorm van een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuis(je), een trekkershut, een paviljoen, een appartement of

elk ander vergelijkbaar verblijf, bestemd voor toeristen, en die dient te beschikken over een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of waarvan aan de hand van een stedenbouwkundig uittreksel kan blijken dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn;

2° hoofdverblijfplaats: de verblijfplaats, die voldoet aan art. 5 van de Vlaamse Wooncode, waar een gezin of een alleenstaande is ingeschreven in het bevolkingsregister;

3° tweede verblijfplaats: de verblijfplaats, die voldoet aan art. 5 van de Vlaamse Wooncode, waar geen gezin of geen alleenstaande is ingeschreven in het bevolkingsregister;

4° het registratiebesluit: het reglement van de gemeenteraad van 20 maart 2017 en latere wijzigingen betreffende de opname van leegstaande woningen en/of leegstaande gebouwen in het leegstandsregister;

5° zakelijk gerechtigde: houder van een van volgende zakelijke rechten:

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

6° renovatie: werken waarbij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en meer dan 60% van de gevelvlakken behouden blijven;

7° nieuwbouw: werken waarvoor een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en waarbij minder dan 40% van de gevelvlakken behouden blijven;

8° renovatienota: een gedateerde en ondertekende nota, gericht aan de administratie en waarin minstens is opgenomen een overzicht van de voorgenomen renovatieplannen OF een stappenplan, waaruit blijkt dat een woning bewoonbaar wordt gemaakt conform de Vlaamse Wooncode;

9° kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid,

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

10° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

11° leegstaande kamer: een kamer die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt als kamer in de zin van dit besluit;

12° leegstandsregister: het register van leegstaande woningen zoals bepaald en opgemaakt volgens de bepalingen van het registratiebesluit;

13° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt als woning in de zin van het registratiebesluit;

14° opnamedatum: de datum waarop de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister van de woning wordt opgenomen;

15° dag : kalenderdag;

16° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

17° administratie: ambtenaar, belast door het college van burgemeester en schepenen met de opmaak en het beheer van het register van leegstaande woningen;

18° conformiteitsattest: een document dat de burgemeester op verzoek afgeeft en waaruit blijkt dat de woning, na onderzoek ter plaatse, conform is aan de kwaliteitsnormen, opgenomen in de Vlaamse Wooncode.

Art. 2. : belastbaar feit

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister overeenkomstig het besluit van de gemeenteraad betreffende de opname van leegstaande woningen en/of leegstaande gebouwen in het leegstandsregister.

§2. De belasting voor een leegstaande woning is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister overeenkomstig het registratiebesluit.

§3. Een leegstaande woning kan slechts een tweede verblijf zijn wanneer het voldoet aan de kwaliteitsnormen, opgenomen in de Vlaamse Wooncode; dit bewijs wordt geleverd door middel van een recent conformiteitsattest.

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

Art. 3. : belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de verwaarloosde woning en/of verwaarloosd gebouw op iedere aanslagdatum.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Indien echtgenoten samen zakelijk gerechtigden zijn, dan volstaat dat de aanslag gevestigd wordt ten name van één van de echtgenoten. De niet belaste echtgenoot is de belasting hoofdelijk verschuldigd.

§2. Ingeval van mede-eigendom is de belasting verschuldigd door elke mede-eigenaar volgens zijn aandeel in de mede-eigendom.

§3. In geval van multi-eigendom, is iedere multi-eigenaar belastingplichtig volgens zijn toegewezen deel.

§4. In geval van onverdeeldheid, is de belasting verschuldigd door de onverdeeldheid. Elke persoon in die onverdeeldheid is hoofdelijk verantwoordelijk.

§5. Van zodra een op het grondgebied van de gemeente Koksijde gelegen leegstaande woning verkocht wordt, moet de belastingplichtige binnen de twee maanden na verlijden van de akte, het gemeentebestuur Koksijde – dienst gemeentebelastingen hiervan schriftelijk in kennis stellen en de nodige bewijzen indienen.

Art. 4. : tarief

\*Als de woning een eerste opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1.500,00 euro voor een leegstaande woning
- 300,00 euro voor een leegstaande kamer

\*Als de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1.500,00 euro voor een leegstaande woning
- 300,00 euro voor een leegstaande kamer

\*Als de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 3.000,00 euro voor een leegstaande woning
- 600,00 euro voor een leegstaande kamer

\*Als de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 3.000,00 euro voor een leegstaande woning
- 600,00 euro voor een leegstaande kamer

\*Als de woning een vijfde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 4.500,00 euro voor een leegstaande woning
- 900,00 euro voor een leegstaande kamer

\*Als de woning een zesde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 4.500,00 euro voor een leegstaande woning
- 900,00 euro voor een leegstaande kamer

\*Als de woning een zevende of elke volgende opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 6.000,00 euro voor een leegstaande woning
- 1.200,00 euro voor een leegstaande kamer

\*Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning in het leegstandsregister staat, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Art. 5. : vrijstellingen

Van de leegstandsheffing zijn uitsluitend vrijgesteld de in dit artikel opgenomen vrijstellingen.

§1. Persoonsgebonden vrijstellingen:

1° de eigenaar of zakelijk gerechtigde die op opnamedatum eigenaar of zakelijk gerechtigde is van één enkel onroerend goed en dus geen eigenaar of zakelijk gerechtigde is van enig ander bebouwd of onbebouwd onroerend goed; het bewijs moet jaarlijks op de verjaardag van de opnamedatum geleverd worden door afgifte van een hernieuwd attest van het Kadaster van de geboorteplaats van de belastingplichtige; deze vrijstelling is beperkt tot drie jaar te rekenen vanaf de opnamedatum of vanaf de datum van de notariële akte in geval van overdracht van het zakelijk recht;

2° de eigenaar of zakelijk gerechtigde waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de eigenaar of zakelijk gerechtigde niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing;

3° de eigenaar of zakelijk gerechtigde die een in het leegstandsregister opgenomen woning verwerft, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor twaalf maand volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor de verwerving van het zakelijk recht ingevolge overdracht aan:

- vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert of die het gevolg zijn van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
- vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;
- bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§2. In geval van mede-eigendom kunnen de vrijstellingen van §1 van dit artikel enkel betrekking hebben op het



aandeel van de mede-eigenaar die zich op deze vrijstelling beroept. Deze vrijstellingen gelden niet voor de andere mede-eigenaars die er zich niet op (kunnen) beroepen.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning :

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, voor zover een aanvraag tot subsidiëring van renovatiewerken werd aangevraagd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de verwerving van het goed of volgend op de bescherming of opname in een ontwerp van beschermingslijst of volgend op de aanvraag tot subsidiëring van een beschermd monument; deze laatste vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen;

4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de verwerving van het goed of volgend op de bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap of opname in een ontwerp van beschermingslijst als stads- of dorpsgezicht of landschap of volgend op de aanvraag tot subsidiëring van een beschermd monument; deze laatste vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen;

5° 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;

6° 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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;

7° gerenoveerd of verbouwd wordt of bij nieuwbouw:

a. bij renovatie: de vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar vanaf de start der werken, die per email op emailadres [belastingen@koksijde.be](mailto:belastingen@koksijde.be) of schriftelijk wordt gemeld aan de financiële dienst - cel gemeentebelastingen, van een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning of renovatienota; deze vrijstelling geldt voor de vergunninghouder of indiener meldingsakte of renovatienota; deze vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen binnen een periode van 10 jaar beginnend op datum van het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of van ontvangst van de meldingsakte of renovatienota;

b. bij nieuwbouw: de vrijstelling geldt gedurende een periode van zeven jaar vanaf de start der werken, die per email op emailadres [belastingen@koksijde.be](mailto:belastingen@koksijde.be) of schriftelijk wordt gemeld aan de financiële dienst - cel gemeentebelastingen, voor stedenbouwkundige handelingen/meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning; deze vrijstelling geldt voor de vergunninghouder en kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen binnen een periode van 10 jaar beginnend op datum van het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning;

8° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;

9° een sociale huurwoning betreft, volgens artikel 2 §1, 22° van de Vlaamse Wooncode met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de verwerving van het goed of volgend op de aanvraag tot subsidiëring voor de renovatie van sociale huurwoning;

§4. Elke zakelijk gerechtigde die zich beroept op een vrijstelling zoals voorzien in dit artikel moet er het bewijs van leveren.

De zakelijk gerechtigde die zich beroept op een vrijstelling moet alle documenten en bewijzen, binnen de maand na de schriftelijke aanvraag, overmaken aan de administratie, teneinde deze in staat te stellen de gegrondheid van de vrijstellingsaanvraag te kunnen beoordelen.

§5. Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de administratie in het bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.

§6. Reeds toegekende vrijstellingen op basis van een vorig belastingreglement worden hiermee verrekend.

Art. 6. : invordering

De belasting wordt door middel van kohieren ingevorderd overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

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

Art. 7. : bezwaarprocedure

De belastingsschuldige kan een bezwaar tegen deze belasting indienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente. Het bezwaar moet worden gemotiveerd en ondertekend en op straffe van nietigheid schriftelijk worden ingediend. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of



van de kennisgeving van de aanslag. Indien de belastingschuldige gehoord wil worden, dient dit uitdrukkelijk gevraagd te worden in het bezwaarschrift.

Namens de leden van de gemeenteraad

(get.) Joeri Stekelorum,  
algemeen directeur

(get.) Charlotte Castelein,  
voorzitter

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

*Koksijde, 20 december 2019*

Joeri Stekelorum,  
algemeen directeur

