

---

**Directe belasting op leegstaande woningen en/of gebouwen, ongeschikt en/of onbewoonbaar en/of overbewoond verklaarde woningen en woningen en/of gebouwen in verwaarloosde toestand.**

---

**Artikel 1: Definitie:**

kernwinkelgebied : de zone zoals afgebakend door het college van burgemeester en schepenen.

**Artikel 2: Belastbaar feit**

§1 Er wordt voor de periode van 01/06/2023 tot en met 31/12/2025 een jaarlijkse directe belasting gevestigd op

1° woningen en gebouwen die zijn opgenomen op minstens één van volgende registers:

1° het leegstandsregister;

2° de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen ;

3° het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen;

2° op woningen waarvoor na advies van Wonen Vlaanderen een besluit Burgemeester werd opgemaakt wegens overbewoning.

§2 De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in één van de register vermeld in §1.

§3 In afwijking van §2 is de belasting op leegstaande gebouwen gelegen binnen het kernwinkelgebied voor het eerst verschuldigd op de datum van opname in het gemeentelijk leegstandsregister.

§4 Zolang de woning of het gebouw niet uit alle registers is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

§5. Een woning of gebouw kan op verschillende registers voorkomen. De belasting is cumulatief verschuldigd indien een woning en/of gebouw op meerdere registers is opgenomen.

**Artikel 3: Administratieve verordening**

Voor de opmaak en het bijhouden van de registers / de inventaris zijn de bepalingen van de administratieve verordening, voor de registratie van leegstaande woningen en/of gebouwen – leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied - woningen en/of gebouwen in verwaarloosde toestand - tweede verblijven vastgesteld in de Gemeenteraad van 17/12/2019; en latere wijzigingen, van toepassing.

**Artikel 4: Registratiedatum**

§1 Het leegstandsregister:

op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

§2 1° De Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: op datum van de respectievelijke besluiten door de bevoegde overheid.

2° Overbewoond verklaarde woningen: op datum van het besluit burgemeester

§3 Het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen:

op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing.

### **Artikel 5: Belastingplichtige**

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de woning die en/of het gebouw dat beschouwd wordt als ongeschikt, onbewoonbaar, overbewoond, verwaarloosd of leegstaand.

Indien er evenwel een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker.

In geval van mede-eigendom, is iedere mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

### **Artikel 6: Bedrag van de belasting**

#### **A: Woningen en gebouwen (met uitzondering van appartementen en kamers)**

##### **§1 Basisbelasting**

De basisbelasting wordt vastgesteld per strekkende meter gevellengte aan de straatzijde. De belastbare gevellengte van woningen en gebouwen, die niet aan de openbare weg grenzen, wordt bepaald door de afstand tussen de uiterste punten van het gebouw of de woning geprojecteerd op de openbare weg.

Indien het woningen of gebouwen betreft die gelegen zijn op een hoekperceel of grenzen aan twee of meerdere straten, wordt enkel de grootste gevellengte in aanmerking genomen voor de berekening van de belasting. Voor woningen of gebouwen, opgenomen in het register van verwaarloosde woningen of gebouwen, die gesloopt werden en waarvan het puin niet werd geruimd, wordt de belasting berekend op de oorspronkelijke gevelbreedte. De lengte wordt uitgedrukt in meter.

Afhankelijk van de gevellengte zal het basisbedrag van het eerste jaar belasting onderstaand bedrag zijn:

Gvellengte	Basisbedrag van de belasting
≤ 5 meter	1.500 euro
> 5 meter en ≤ 6 meter	1.800 euro
> 6 meter en ≤ 7 meter	2.100 euro
> 7 meter en ≤ 8 meter	2.400 euro
> 8 meter en ≤ 9 meter	2.700 euro
> 9 meter en ≤ 10 meter	3.000 euro
> 10 meter en ≤ 11 meter	3.300 euro
> 11 meter en ≤ 12 meter	3.600 euro
> 12 meter en ≤ 13 meter	3.900 euro
> 13 meter en ≤ 14 meter	4.200 euro
> 14 meter en ≤ 15 meter	4.500 euro
> 15 meter en ≤ 16 meter	4.800 euro
> 16 meter en ≤ 17 meter	5.100 euro
> 17 meter en ≤ 18 meter	5.400 euro
> 18 meter en ≤ 19 meter	5.700 euro
> 19 meter en ≤ 20 meter	6.000 euro
> 20 meter	6.000 euro

##### **§2 Progressief tarief**

In de daaropvolgende jaren is de belasting gelijk aan het bedrag van de belasting van het voorbije jaar vermeerderd met 50% van het basisbedrag van het eerste jaar belasting.

In afwijking van vorige alinea vermeerdert het basisbedrag van het eerste jaar belasting met 100 % voor gebouwen in het kernwinkelgebied in de daaropvolgende jaren.

Het bedrag van de belasting kan nooit meer bedragen dan 3 keer de basisbelasting.

§3 Situatie na vrijstelling

Indien een vrijstelling werd toegekend en na het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling het pand nog steeds is opgenomen in een van de voormelde registers of nog steeds overbewoond is, dan dient het bedrag van de verschuldigde belasting en de toepasbare verhoging berekend te worden vanaf de initiële opname.

§4 Situatie na verkoop

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Dit geldt niet voor overdrachten aan of van:

- 1° vennootschappen waarin de vroegere belastingplichtige rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- 2° vzw's waar de vroegere belastingplichtige lid van is.

B: Woningen en gebouwen: Appartementen

§1 Basisbelasting

De belasting na het eerste jaar opname in voormelde registers en/of register wordt vastgesteld op een forfaitair bedrag van 1.750 euro.

§2 Progressief tarief

In de daaropvolgende jaren is de belasting gelijk aan het bedrag van de belasting van het voorbije jaar vermeerderd met 50% van het basisbedrag van het eerste jaar belasting.

Het bedrag van de belasting kan nooit meer bedragen dan 3 keer de basisbelasting.

§3 Situatie na vrijstelling

Indien een vrijstelling werd toegekend en na het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling het pand nog steeds is opgenomen in een van de voormelde registers of nog steeds overbewoond is, dan dient het bedrag van de verschuldigde belasting en de toepasbare verhoging berekend te worden vanaf de initiële opname..

§4 Situatie na verkoop

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een appartement op de inventaris staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het appartement.

Dit geldt niet voor overdrachten aan of van:

- 1° vennootschappen waarin de vroegere belastingplichtige rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- 2° vzw's waar de vroegere belastingplichtige lid van is.

C: Woningen en gebouwen: Kamers

§1 Basisbelasting

De belasting na het eerste jaar opname in voormelde registers en/of register wordt vastgesteld op een forfaitair bedrag van 500 euro.

§2 Progressief tarief

In de daaropvolgende jaren is de belasting gelijk aan het bedrag van de belasting van het voorbije jaar vermeerderd met 50% van het basisbedrag van het eerste jaar belasting. Het bedrag van de belasting kan nooit meer bedragen dan 3 keer de basisbelasting.

§3 Situatie na vrijstelling

Indien een vrijstelling werd toegekend en na het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling het pand nog steeds is opgenomen in een van de voormelde registers of nog steeds overbewoond is, dan dient het bedrag van de verschuldigde belasting en de toepasbare verhoging berekend te worden vanaf de initiële opname.

§4 Situatie na verkoop

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een kamer op de inventaris staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij overdracht van het zakelijk recht betreffende de

kamer.

Dit geldt niet voor overdrachten aan of van:

- 1° vennootschappen waarin de vroegere belastingplichtige rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- 2° vzw's waar de vroegere belastingplichtige lid van is.

## **Artikel 7: Vrijstellingen**

### **§1 Van de belasting op leegstaande woningen en/of gebouwen, ongeschikt en/of onbewoonbaar en/of overbewoond verklaarde woningen en woningen en/of gebouwen in verwaarloosde toestand zijn vrijgesteld:**

- a) de natuurlijke- en rechtspersonen die een belastbare woning of gebouw hebben verworven. Deze vrijstelling geldt voor de eerste twee jaren die volgen op de datum van het verlijden van de notariële akte;

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan of van:

- 1° vennootschappen waarin de vroegere belastingplichtige rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- 2° vzw's waar de vroegere belastingplichtige lid van is.

De natuurlijke personen, die de volle eigendom van een belastbare woning of gebouw hebben verworven via vererving, en dit gedurende de eerste twee jaren die volgen op de datum van vererving.

- b) 1) de natuurlijke - en rechtspersonen die aan de woning die of het gebouw dat opgenomen is in één van de registers werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vereist. Deze vrijstelling geldt voor een termijn van 3 jaar die aanvangt de eerste dag na de goedkeuring van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Indien het een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen betreft voor het slopen van een woning of gebouw, voor de bestemmingswijziging zonder verbouwingswerken van een woning of gebouw of voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden zonder verbouwingswerken, wordt de termijn van de vrijstelling beperkt tot 1 jaar. Deze vrijstelling kan door de belastingplichtigen slechts één maal ingeroepen worden per onafgebroken periode van 10 jaar opname, ongeacht het aantal omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen.

2) de natuurlijke - en rechtspersonen die aan de woning die of het gebouw dat opgenomen is in één van de registers werken uitvoeren die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige melding conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zij kunnen aan de dienst Omgevingsvergunningen een attest aanvragen, waarbij zij omstandige opgave doen van de geplande werken. Op voorlegging van dit attest zal, na onderzoek, een vrijstelling van 3 jaar worden toegekend, die aanvangt de eerste dag na de aktenaam van het meldingsdossier in het college van burgemeester en schepenen. Deze vrijstelling kan door de belastingplichtigen slechts één maal ingeroepen worden per onafgebroken periode van 10 jaar opname, ongeacht het aantal stedenbouwkundige meldingen.

3) de natuurlijke- en rechtspersonen die aan de woning die of het gebouw dat opgenomen is in één van de registers grondige renovatiewerken uitvoeren waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vereist.

Zij kunnen aan de dienst Omgevingsvergunningen een attest aanvragen, waarbij zij omstandige opgave doen van de geplande werken.

Op voorlegging van dit attest en van facturen van de uitvoerende aannemer(s), en/of van aankoop van grondstoffen/materialen, zal na onderzoek een vrijstelling van 2 jaar worden toegekend, die aanvangt de eerste dag volgend op de datum van het attest. Indien het louter het slopen van een woning of gebouw betreft, wordt de termijn van de vrijstelling beperkt tot 1 jaar.

Deze vrijstelling kan door de belastingplichtige slechts één maal ingeroepen worden per onafgebroken periode van 10 jaar opname, ongeacht het aantal attesten.

Voor woningen en/of gebouwen opgenomen op het-register van ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaarde woningen of het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen, wordt de vrijstelling onder punt 1), 2) en 3) niet toegekend wanneer de werken niet in relatie staan tot de gebreken die de oorzaak vormen van de opname in de register.

De vrijstellingen onder b) 1), 2) en 3) gelden niet voor nieuwe, onafgewerkte woningen en gebouwen die zeven jaar na goedkeuring van de-omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nog niet in gebruik werden genomen.

De vrijstellingen onder b) 1), 2) en 3) kunnen niet cumulatief worden toegepast.

- c) de VMSW of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen en het OCMW;

Wat betreft de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen:

- onbeperkte vrijstelling voor de woningen, waaraan een renovatie, herbouw of sloopdossier aan gekoppeld is (via een aanmelding bij de VMSW)
  - een aanvullende vrijstelling van 1 jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft onverhuurbare woningen en woningen in een onbeheerde nalatenschap
  - een aanvullende vrijstelling van 2 jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft nieuwgebouwde sociale koopwoningen
  - onbeperkte vrijstelling voor te verkopen kantoorgebouwen en handelspanden
- d) de natuurlijke persoon van wie de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor 2 jaar, te rekenen vanaf de datum van opname in één van hogervermelde registers of voor 2 jaar te rekenen van de gerechtelijke beslissing om de handelsbekwaamheid te beperken, indien dit voordeliger is voor de belastingplichtige;
- e) de natuurlijke -en rechtspersonen die zich in een geval van overmacht bevinden. Overmacht kan enkel voortvloeien uit een van de menselijke wil onafhankelijke gebeurtenis die de belastingplichtige niet heeft kunnen voorzien of voorkomen. Het onderstelt dus een onvoorziene en onafwendbare gebeurtenis waardoor het naleven van de aangegane verbintenis of verplichting onmogelijk wordt gemaakt.
- f) de natuurlijke- en rechtspersonen eigenaar van een belastbare woning en/of gebouw gelegen binnen een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, een rooilijnplan, een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan of beleidsplan, waardoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet wordt verleend omwille van een nieuwe rooilijn, rooilijnwijziging en/of functiewijziging, of waarvoor een weigering van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen werd wegens een in voorbereiding zijnde onteigeningsplan, plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
- g) de natuurlijke -en rechtspersonen eigenaar van een belastbare woning en/of gebouw gedurende de termijn van behandeling door de bevoegde instanties, van het dossier tot restauratie van een geklasseerd monument, overeenkomstig art. 4.4.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zoals goedgekeurd via BVR d.d. 27 maart 2009) of overeenkomstig het decreet betreffende het Onroerend erfgoed d.d. 12 juli 2013;
- h) de natuurlijke -en rechtspersonen indien ze niet vrij over de woning of het gebouw kunnen beschikken, omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt slechts tot het verstrijken van één jaar na de ontzegeling in het kader van het strafrechtelijk onderzoek of van de neerlegging van het deskundig verslag in het kader van de gerechtelijke procedure;

## §2 Van de belasting op leegstaande woningen/gebouwen zijn vrijgesteld:

- a) de natuurlijke persoon, laatste bewoner en zakelijk gerechtigde ingevolge zijn opname in een erkende ouderenvoorziening of opname voor een langdurig verblijf in een psychiatrische instelling. Deze vrijstelling geldt voor 2 jaar te rekenen vanaf de datum van opname in het leegstandsregister.

- b) de natuurlijke- en rechtspersonen die een woongelegenheden uitsluitend gebruiken voor een beroepsactiviteit.
- c) de zakelijk gerechtigden van handelspanden die hinder ondervinden naar aanleiding van grote infrastructuurwerken in de stad met een duur van meer dan drie maanden.  
Wordt begrepen onder:
- hinder: sterk verminderde toegankelijkheid ten gevolge van werken.
- Het gebied en de periode waarbinnen de vrijstelling van toepassing is, zal door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld worden na advies van de bevoegde dienst
- d) de houder van het zakelijk recht van het gebouw dat is opgenomen in een database waarbij de voorwaarden tot opname verder geëxpliceerd worden in het reglement Roeselare B(l)oeit, goedgekeurd in de gemeenteraad van-27/03/2023; en latere wijzigingen.  
Deze vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar vanaf het moment van opname in de voor genoemde database.  
Via de opname in deze database stelt de houder van het zakelijk recht zijn leegstaand gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen. Indien de houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde redenen, binnen de vrijstellingsperiode, dan vervalt deze vrijstelling.  
Het eerste jaar na de vrijstelling valt de belastingplichtige terug op de oorspronkelijke belasting, waarbij rekening wordt gehouden met de verhogingen van de aanslagvoet zoals voorzien in art.6, A §2.
- e) Er wordt een uitzonderlijke vrijstelling van 1 jaar toegekend aan de zakelijk gerechtigden van leegstaande handelspanden. Deze vrijstelling geldt voor belastbare feiten met betrekking tot het 2° kwartaal 2020 tot en met het 1° kwartaal 2021.  
De vrijstelling heeft geen impact op de berekening van het progressief tarief cf. artikel 6, A, §2 en §3 van het belastingreglement.

### **§3 Van de belasting op ongeschikt, onbewoonbaar en/of overbewoond verklaarde woningen zijn vrijgesteld:**

De zakelijk gerechtigde die de ongeschikt, en/of onbewoonbaar en/of overbewoond verklaarde woning zelf bewoont op voorwaarde dat dit de enige woning in volle eigendom of volledig vruchtgebruik betreft van de zakelijk gerechtigde en de openbare veiligheid en/of gezondheid niet in het gedrang komt.

De belastingplichtige levert het bewijs van enige eigendom door afgifte van een attest van het Kadaster West-Vlaanderen.

Met openbare veiligheid en/of gezondheid wordt in casu bedoeld een situatie die een besluit van de burgemeester op grond van artikel 135 §2 Nieuwe Gemeentewet, kan rechtvaardigen.

### **Artikel 8: Invordering**

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

### **Artikel 9: Betaling**

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

### **Artikel 10: Bezwaarschrift**

De belastingsschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen volgens de modaliteiten van het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen

### **Artikel 11:**

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.