

Aanwezig: Jef Verbist, Voorzitter

Danny Vangoidtsenhoven, Burgemeester

Kamil Muyldermans, Rani Van Sever, Philippe Vervoort, Karin Devyver, Herman Depré, Schepenen

Katia della Faille de Leverghem, Gerda Vandenplas, Nicole Vanweddungen, Dominik Verhaegen,

Jeroen Verheyden, Greta Veeckmans, Sofie Pletinckx, Ewoud Van der Auwera, Julie Vandenbossche,

Ellen Camp, Inge Ronsmans, Sophie Tack, Valérie Tanghe, Raadsleden

Caroline Peters, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Johan Deconinck, Raadslid

Afwezig:

Gemeentelijk reglement registratie en belasting leegstand - 2026 - 2031

Voorgeschiedenis

De beslissing van de gemeenteraad van 18 december 2019 – gemeentelijk reglement registratie en belasting leegstand - 2020 - 2025.

De beslissing van de gemeenteraad van 26 september 2019 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS Wonen aan ljse en Voer goed te keuren.

Feiten en context

Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

Op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

Gelet op de noodzaak om omwille van de continuïteit een nieuw reglement goed te keuren nu het bestaande reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 18 december 2019 afloopt op 31 december 2025.

Juridische gronden

De artikelen 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald de artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335, en latere wijzigingen;

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

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, en latere wijzigingen;

Het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en latere wijzigingen;

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Argumentatie

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt wordt, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente.

Er is de groter wordende ecologische en maatschappelijke druk.

Leegstaande woningen en gebouwen brengt een schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en gebouwen mee, met een stijging van huur- en verkoopprijzen als gevolg.

Leegstaande woningen en gebouwen kunnen een negatieve impact hebben op de leefomgeving en de uitstraling ervan.

Bewoonde woningen zorgen voor een levendige omgeving, meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel.

De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke woningen en gebouwen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

Een heffing heeft een ontradend effect en is een instrument om het aanbod aan beschikbare panden te bevorderen.

De gemeenteraad acht het aangewezen om bij de invoering van een verhogende, trapsgewijze tariefstructuur voor de leegstandsheffing een korte overgangsmaatregel te voorzien voor panden die reeds in het leegstandsregister zijn opgenomen. Deze maatregel waarborgt de rechtszekerheid en de voorzienbaarheid van de belastingdruk en vermijdt een onevenredige, plotse sprong in heffing ten gevolge van een reglementswijziging. Door een overgangsmaatregel te voorzien die erin bestaat om voor het eerste jaar van het nieuwe reglement nog het basistarief toe te passen op alle panden die reeds zijn geregistreerd in het register bij de inwerkingtreding van het nieuwe reglement en vanaf het tweede jaar wel de nieuwe berekening voor het tarief in functie van de duurtijd van de opname toe te passen, wordt de nieuwe tariefstructuur geleidelijk ingevoerd, zonder afbreuk te doen aan het legitieme doel van de heffing, met name het ontradend bestrijden van (langdurige) leegstand en het activeren van het woon- en gebouwenbestand.

De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

De financiële toestand van de gemeente rechtvaardigt het heffen van deze belasting waarbij een evenwichtige verdeling van de belastingdruk wordt nagestreefd.

Financiële gevolgen

De belastingen zijn opgenomen in het meerjarenplan om aan de voorwaarden tot het bereiken van het financieel evenwicht te voldoen.

Besluit

Publieke stemming: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1:

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities of indicaties gehanteerd:

1. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

2. **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten;

Een Bedrijfsruimte is de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 are. Uitgesloten is het perceel waarop zich een

bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats.

3. **IGO div:** het intergemeentelijk samenwerkingsverband die conform art. 2.9. Vlaamse Codex Wonen door de gemeente is belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

4. **Leegstaand gebouw:** een 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. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde omgevingsvergunning of meldingsakte zoals vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

5. **Leegstaande woning:** een woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1° hetzij de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;

2° hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

6. **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register dat de lijst bevat van leegstaande woningen en gebouwen.

7. **Leegstand bij nieuwbouw:** een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

8. **Opnamedatum:** datum waarop de woning of het gebouw in het leegstandsregister wordt opgenomen. Als datum geldt de datum van opmaak van het opnameattest tot vaststelling van de leegstand.

9. **Registerbeheerder:** De door IGO div aangestelde personeelsleden die belast worden met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister voor woningen en gebouwen.

10. **Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke periode van 12 maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

11. **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

12. **Zakelijk gerechtigde:** de houder van een van de volgende zakelijke rechten:

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

Hoofdstuk I: Leegstandsregistratie

Artikel 2:Bevoegdheid inzake opmaak, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister

§1. De gemeente draagt in navolging van de overeenkomst inzake ondersteuning van het lokaal woonbeleid met IGO div, de bevoegdheid tot opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging IGO. Concreet betekent dit dat de door IGO div aangeduide personeelsleden, de registerbeheerders, belast worden met volgende taken:

- 1. de opsporing en vaststelling van leegstand: vermoedenslijst trekken uit het bevolkingsregister, uitzuiveren van deze lijst, uiterlijke schouwing, opstellen beschrijvend verslag en fotodossier, opvragen gegevens nutsbedrijven;
- 2. opmaak en ondertekening van het opnameattest;
- 3. de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde(n);
- 4. de opname van woningen / gebouwen in het leegstandsregister;
- 5. de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het leegstandsregister;
- 6. de schrapping van woningen / gebouwen uit het leegstandsregister.

§2. Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beroepen tegen de opname in het leegstandsregister, de beslissingen inzake het toekennen van vrijstellingen m.b.t. de gemeentelijke leegstandsbelasting, de bezwaren tegen het aanslagbiljet en de beroepen tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping.

Artikel 3:Inhoud leegstandsregister

§1. De registerbeheerder maakt een afzonderlijke lijst voor leegstaande woningen en voor leegstaande gebouwen op die beiden worden opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen, kan wel eveneens worden opgenomen op het leegstandsregister.

§ 2. Elk register bevat minimum volgende gegevens:

- 1. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3. het nummer en de datum van het opnameattest;
- 4. de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht;

5. de indicatie of de indicaties die aanleiding geven tot opname, vastgesteld in een verslag.

De opnamedatum is de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste keer in het leegstandsregister wordt opgenomen. Als datum geldt de datum van opmaak van het opnameattest tot vaststelling van de leegstand.

§3. De opnamedatum is ook het referentiepunt om de verjaardag te bepalen.

Artikel 4: Vaststelling van leegstand

§ 1 De registerbeheerder spoort de leegstand op en maakt een verslag op van de indicaties die de leegstand staven.

De beoordeling van leegstand gebeurt op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
2. het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
3. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
4. de aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
5. indien het een gebouw betreft het ontbreken van een vestigings-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen;
6. de toegang is geblokkeerd of wordt bemoeilijkt door obstakels, versperring en/of dichte begroeiing;
7. de toegang is verzegeld;
8. dichtgemaakte raam- en deuropeningen;
9. geen winddichtheid van het gebouw of de woning;
10. geen waterdichtheid van het gebouw of de woning;
11. de woning/het gebouw bevat ernstige vernielingen;
12. structurele verbouwingswerkzaamheden;
13. het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
14. geblindeerde ramen;
15. neergelaten rolluiken en/of gesloten klapluiken;
16. ernstige uitwendige bevuiling;
17. afwezige, onbruikbare of overvolle brievenbus;
18. een bij de woning of het gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is;
19. het niet of niet volledig bemeubeld zijn van de woning;
20. de vloeroppervlakte van het gebouw is voor meer dan 50% niet in gebruik.

§ 2. Een nieuwe woning of een nieuw gebouw wordt als een leegstaande woning of een leegstaand gebouw beschouwd indien die woning of dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een

omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

§ 3. Een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het leegstand is, wordt opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister op datum van het opnameattest.

Artikel 5: Kennisgeving van de registratie.

§ 1. Elk opnameattest bevat volgende gegevens:

1. het adres en de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
2. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
3. het nummer en de datum van het opnameattest;
4. de indicaties die de leegstand staven;
5. een fotodossier.

§ 2. De zakelijk gerechtigde(n) worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

1. het opnameattest;
2. informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
3. informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
4. informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Artikel 6: Beroep tegen opname in het leegstandsregister

§ 1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag van de beveiligde zending van het opnameattest, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en per beveiligde zending overgemaakt worden.

Het dient minstens volgende gegevens te bevatten:

1. identiteit en adres van de indiener;
2. vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw niet leegstaat.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepschrift wordt ingediend 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 als advocaat- stagiair.

§ 2. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§ 3. Het beroepschrift is onontvankelijk als:

1. het beroepschrift te laat is ingediend;
2. het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
3. het beroepschrift niet is ondertekend.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld.

§ 4. Als het beroep onontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot de woning of het gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§ 6. Indien het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, wordt de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister definitief. De datum van opname is de datum van het opnameattest.

Artikel 7: Schrapping uit het leegstandsregister.

§ 1. De zakelijk gerechtigde kan een gemotiveerd verzoek tot schrapping richten tot de registerbeheerder. Dit verzoek bevat:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
3. de bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of woning geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

§ 2. Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, als de zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden wordt gebruikt in overeenstemming met haar functie. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

De woning of het gebouw wordt geschrapt uit het leegstandsregister als deze volledig is gesloopt. Als schrappingsdatum geldt de datum van de sloop voor zover de zakelijk gerechtigde die concrete datum kan bewijzen. Bij gebrek aan bewijs zal de datum van ontvangst van het verzoek tot schrapping als schrappingsdatum gelden.

§ 3. Na onderzoek neemt de registerbeheerder een beslissing binnen een termijn van orde van drie maanden na ontvangst van het verzoek.

§ 4. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6 § 1.

Hoofdstuk II: Belastingen

Artikel 8: Heffingstermijn en belastbare grondslag

§ 1. Met ingang van 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

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

Zolang de leegstaande woning of het leegstaand gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt en er geen lopende vrijstelling van de leegstandsbelasting is, is deze verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

Artikel 9: Belastingplichtige

§ 1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting zakelijk gerechtigde is van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw.

Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de totale belastingschuld, dat wil zeggen dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

De belasting is ondeelbaar en voor het hele jaar verschuldigd.

§.2. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het gebouw of woning in het leegstandsregister.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte of een attest van de notaris bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte. De kopie bevat minstens volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel en de aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor het eerstvolgende aanslagjaar, voor zover de gemeente op het moment van het verschuldigd worden van de belasting niet op de hoogte is dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaats gevonden.

Artikel 10: Tarief en berekening.

§ 1. De belasting bedraagt:

° voor een gebouw of een woning die voor een eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het leegstandsregister staat: 1.500 euro voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw;

° voor een gebouw of een woning die voor een tweede termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het leegstandsregister staat: 3.000 euro voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw;

° voor een gebouw of een woning die voor een derde of volgende termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het leegstandsregister staat: 4.500 euro voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw.

Het bedrag is gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemt overeen met de index van december 2025. Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

§ 2. In afwijking van het eerste lid wordt voor de panden die reeds waren opgenomen in het leegstandsregister bij de inwerkingtreding van het huidige reglement voor het aanslagjaar 2026 het

basistarief toegepast, zonder rekening te houden met het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris.

Vanaf aanslagjaar 2027 geldt deze overgangsmaatregel niet meer en worden de bepalingen van het eerste lid onverkort toegepast.

Artikel 11: Vrijstellingen

§1. Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in artikel 11§4 van dit reglement worden toegepast en kunnen slechts aangevraagd worden via het daartoe bestemde aanvraagformulier, dat als bijlage aan dit reglement opgenomen werd. Dit aanvraagformulier wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, per beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.

§2. Een aanvraag van een vrijstelling via het aanvraagformulier vermeld in artikel 11§1 moet het college van burgemeester en schepenen bereikt hebben voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de opnamedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

§3 Een aanvraag van een verlenging van een vrijstelling via het aanvraagformulier vermeld in artikel 11§1 moet het college van burgemeester en schepenen bereikt hebben voor de verjaardag van de inventarisatie. Eens de lopende vrijstelling verstreken is, kan er geen verlenging van deze vrijstelling meer gevraagd worden.

§4. Op basis van volgende gronden kan een vrijstelling verleend worden:

1. De woning of het gebouw is vrijgesteld als de belastingplichtige minder dan 12 maanden het zakelijk recht over het gebouw of de woning heeft. Deze vrijstelling geldt tot 12 maanden na het verkrijgen van het zakelijk recht op deze woning of dit gebouw. Dit bewijs dient afgeleverd te worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van de notariële akte.
2. De woning is vrijgesteld als minimum één belastingplichtige, zakelijk gerechtigde in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of minstens voor één jaar werd opgenomen in een (psychiatrische) instelling of ziekenhuis. De belastingplichtige moet tot op het ogenblik dat hij/zij in de ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis opgenomen werd deze woning als officiële hoofdverblijfplaats gebruikt hebben en de woning mag niet tegelijk voorkomen op het leegstandsregister en het register verwaarloosde woningen en/of gebouwen. Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening of instelling moet worden voorgelegd. Deze vrijstelling wordt toegekend voor een periode van 36 maanden na opname in de voorziening.
3. De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het 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.
4. De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer de zakelijk gerechtigde kan aantonen dat er een overmachtssituatie in zijn hoofd bestaat waardoor de toestand van leegstand is ontstaan of blijven voortbestaan op het moment dat de belasting verschuldigd wordt.
5. De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen en definitief uitvoerbare omgevingsvergunning voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 36 maanden volgend op de datum van aflevering van de vergunning.

6. De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het gerenoveerd wordt zonder dat er een omgevingsvergunning vereist is voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. In dit geval moet er een renovatiedossier voorgelegd worden dat minstens de volgende elementen bevat:
- a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a.;
 - c. een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
 - d. een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken;
 - e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden
 - f. een akkoord van de mede-zakelijk gerechtigden (indien van toepassing)

De aanvrager geeft toelating om de woning of het gebouw en de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om 12 maanden te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Deze vrijstelling geldt per woning of gebouw voor een periode van 12 maanden vanaf de aanvraag van de vrijstelling en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 12 maanden. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

- 1. één of meer facturen van maximum 12 maanden oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
- 2. in geval punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdsschema.

7. De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer een omgevingsvergunning afgeleverd werd voor sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 12 maanden volgend op de datum van aflevering van de omgevingsvergunning en kan per woning of gebouw slechts 1 keer aangevraagd worden.

8. Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 Vlaamse Codex Wonen.

9. De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het beschermd is als monument of stads- of dorpsgezicht, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling geldt tot 60 maanden vanaf de beslissing tot bescherming of opname op de inventaris.

10. De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het 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. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 12 maanden volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. Deze vrijstelling kan telkens voor een periode van 12 maanden verlengd worden. De bewijslast hiervan ligt bij de belastingplichtige.

§5. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de

belasting automatisch en zonder voorafgaande verwittiging opnieuw verschuldigd wordt en dat het tarief zal worden berekend op basis van de opnamedatum.

§6. In geval een woning of een gebouw voor meer dan één vrijstelling in aanmerking komt, zal de langste vrijstellingstermijn aangehouden worden om de periode van vrijstelling te bepalen.

§7. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn op een woning of gebouw en er aan één van hen een vrijstelling wordt toegekend, geldt de vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht, zelfs al hebben de anderen geen aanvraag tot vrijstelling ingediend.

Artikel 12: Wijze van invordering.

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

Artikel 13: Betalingstermijn

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

Artikel 14: Bezwaar tegen de belasting

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen bij de het college van burgemeester en schepenen, dat handelt als bestuursoverheid.

De bezwaren moeten schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren 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 vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het college van burgemeester en schepenen of een personeelslid dat speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel directeur. De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

Artikel 15:

Dit reglement wordt overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur aan de toezichthoudende overheid toegezonden en aan de intergemeentelijke vereniging IGO.

Artikel 16:

Dit reglement wordt afgekondigd en bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286, §1, 1° en artikel 287 van het decreet lokaal bestuur en treedt in werking op 1 januari 2026.

Namens de gemeenteraad

Caroline Peters
Algemeen directeur

Jef Verbist
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel

Algemeen directeur

Voorzitter

De handtekeningen staan op de laatste bladzijde van dit document.