

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

van: 25.11.2025

Aanwezig:

Tom Aelbrecht, Voorzitter Gemeenteraad

Matthijs Verschraegen, Karen De Colfmacker, Johan De Bleecker, Guido De Temmerman, Tom Van Canneyt, leden van het college van burgemeester en schepenen

Eric De Vriendt, Patrick Moreels, Emmy Herregodts, Werner Baudewijn, Francia Neirinck, Louis Ide, Angélique De Clercq, Peter Van Den Haute, Delfine Verbruggen, Marleen Mornie, Lieven De Pessemier, Carine Melkebeke, Koen Vlassenroot, gemeenteraadsleden

Philip Lefever, Algemeen directeur

Dagorde

Reglement betreffende de gemeentebelasting op leegstaande gebouwen en woningen - periode 2026-2031 - goedkeuring

Beknopte omschrijving

De gemeenteraad beslist tot goedkeuring van het reglement betreffende de gemeentebelasting op leegstaande gebouwen en woningen voor de periode 2026-2031.

BBC

5. Wonen en duurzame leefomgeving, 5.9. Beleidsveld: 0629 Overig woonbeleid

Inleiding

Karen De Colfmacker, schepenen

Voorwerp

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

en motivering

Gemeenten kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Daarbij kunnen ze nadere materiële en procedurele regels voor het leegstandsregister bepalen.

Er zijn meerdere redenen om leegstaande woningen en gebouwen te registreren en te belasten:

- Leegstand is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent.
- Leegstaande woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme, krakers, vervuiling en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten.
- Leegstand creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.
- 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.
- Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan louter om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij dragen echter niet bij aan de kosten die leegstand met zich mee brengt.
- Leegstaande woningen en gebouwen in de gemeente verhogen onnodig het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.
- Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen. 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.
- De strijd tegen leegstaande woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname in het leegstandsregister ook leidt tot een belasting.

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

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van de belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Verwijzingen	<p>Het bestaande reglement van 17.12.2020 houdende het reglement betreffende de gemeentebelasting op leegstaande gebouwen en woningen - periode 2020-2025 - aanpassing en coördinatie loopt af einde december. Het bestuur heeft beslist dit reglement aan te houden en up te daten voor de periode 2026-2031.</p> <p>Gemeenteraadsbesluit van 17.12.2020 houdende "Reglement betreffende de gemeentebelasting op leegstaande gebouwen en woningen - periode 2020-2025 - aanpassing en hercoördinatie"</p>
Visum Regelgeving	<p>Grondwet, art. 170, § 4.</p> <p>Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.9 - 2.14.</p> <p>Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.14.</p> <p>Wetboek minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13.04.2019</p> <p>Decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen</p> <p>Decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur.</p> <p>Bestuursdecreet van 7.12.2018</p> <p>Omzendbrief van 15.02.2019 KB/ABB 2019/2 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit</p>
Tussenkomen	<p>Peter Van Den Haute, Francia Neirinck, Karen De Colfmacker</p> <p>https://www.youtube.com/live/zwG4Rmdlc8o - tijdsblok audio: 1 u 06 min 43 sec - 1 u 12 min 43 sec</p>
Stemming	<p>Met 14 stemmen voor (Tom Aelbrecht, Matthijs Verschraegen, Karen De Colfmacker, Johan De Bleecker, Guido De Temmerman, Tom Van Canneyt, Eric De Vriendt, Werner Baudewijn, Louis Ide, Angélique De Clercq, Peter Van Den Haute, Delfine Verbruggen, Marleen Mornie, Carine Melkebeke), 5 onthoudingen (Patrick Moreels, Emmy Herregodts, Francia Neirinck, Lieven De Pessemer, Koen Vlassenroot)</p>
Besluit	<p><u>Art. 1</u> – Het reglement met betrekking tot de gemeentebelasting op leegstaande gebouwen en woningen voor de periode 2026 -2031 wordt goedgekeurd zoals opgenomen in bijlage.</p> <p><u>Art. 2</u> - Dit reglement treedt in werking op 01.01.2026 en wordt bekendgemaakt zoals voorzien in het decreet lokaal bestuur.</p>
Bijlage	<p><u>REGLEMENT BETREFFENDE DE GEMEENTEBELASTING OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN EN WONINGEN periode 2026 - 2031</u></p> <p>Artikel 1. Begripsomschrijvingen</p> <p>Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In dit reglement wordt verstaan onder:</p> <p>1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;</p> <p>2° beroepsinstantie: in eerste instantie het college van burgemeester en schepenen en pas in een volgende stap de rechtbank van eerste aanleg</p> <p>3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningwijzen:</p> <p>a) een aangetekend schrijven;</p> <p>b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;</p> <p>c) elk ander door de Vlaamse regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld</p> <p>4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat geen woonfunctie bevat, met uitsluiting van bedrijfsruimten (groter dan 500m²), vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;</p> <p>5° 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;</p> <p>6° Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.</p>

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als 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.

7° leegstaande woning:

Een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met 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;

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

9° 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;

10° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen

11° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

12° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

13° houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

1° een lijst met de leegstaande gebouwen;

2° een lijst met de leegstaande woningen

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

§2. In het leegstandsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht;

4° het nummer en de datum van het opnameattest,

5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. 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.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde opnameattest, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van het opnameattest geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd
- een verwaarloosde of slecht onderhouden tuin of omgeving (lang gras, onverzorgd,)

- rolluiken die langdurig neergelaten zijn
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dicht geplakt, dicht geschilderd)
- vernielingen aan of in de woning of aan de omgeving van de woning
- ernstig vervuild glaswerk of buitenschrijnwerk
- de woning is niet bemeubeld
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- een bevestigd vermoeden van leegstand na melding door de wijkagent;

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

De houder(s) van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- het opnameattest met inbegrip van het beschrijvend verslag.
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

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 houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift 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;

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

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

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

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift 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 §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften 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.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan 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 aan de indiener van het beroep.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht 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.

§9. 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 hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent is binnen de termijn vermeld in §6, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste 6 maand na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385undecies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw met een economische functie wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeldt in artikel 1, 6°/1, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

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

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

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Hoofdstuk 2. De belasting

Artikel 7. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister. De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

§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 het gebouw of de woning 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 houder van het zakelijk recht over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk 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.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Artikel 9. Tarief van de belasting

De belasting bedraagt:

- € 1.300 voor een leegstaand gebouw;
- € 1.300 voor een leegstaande woning;

- € 650 voor een leegstaande kamer.

De belasting wordt verhoogd met € 1.300 per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat met een maximum 5 bijkomende termijnen van twaalf maanden.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het leegstandsregister staat, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 10. Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht kan een beroep doen op de vrijstellingen zoals vermeld in §2. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Van de leegstandsbelasting vrijgesteld is de belastingplichtige:

1° van wie de handelingsbekwaamheid wordt beperkt door een gerechtelijke beslissing, en dat voor een periode van drie jaar die volgt op de gerechtelijke beslissing;

2° die in een erkende ouderenvoorziening verblijft (het bewijs van verblijf wordt aangeleverd door de ouderenvoorziening zelf) en dat voor een periode van vier jaar volgend op de datum van opname. Deze vrijstelling geldt alleen als maar als de belastingplichtige de enige zakelijk gerechtigde van het gebouw is.

3° die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis (het bewijs van langdurig verblijf wordt aangeleverd door de psychiatrische instelling of het ziekenhuis) en dat voor een periode van 4 jaar volgend op de datum van opname. Deze vrijstelling geldt alleen als maar als de belastingplichtige de enige zakelijk gerechtigde van het gebouw is.

4° die recent een zakelijk recht heeft verkregen over de woning of het gebouw, en dat voor een periode van twee jaar die volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten zijnde

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden

- indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel.

- aan een bloedverwante in de derde graad, tenzij in het geval van erfopvolging of testament

5° die renovatiewerken uitvoert aan de woning blijkens een niet-ervallen omgevingsvergunning.

6° die een renovatienota of -schema voorlegt met daarin tekeningen en een opsomming van de werken, waaruit blijkt dat het pand effectief gerenoveerd wordt, en dat voor een periode van één jaar. De belastingplichtige kan aansluitend een tweede en een derde jaar vrijgesteld worden, als hij aantoont dat in het jaar voorafgaand aan de aanvraag vooruitgang in de renovatiewerken is geboekt;

Het gedetailleerde renovatieschema bevat al de volgende stukken:

- i. een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;

- ii. een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;

- iii. een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:

- a) een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;

- b) een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;

- c) een combinatie van beide offertes;

- iv. een fotoreportage van de delen van de woning of het gebouw die gerenoveerd worden.

7° van wie het pand binnen de grenzen ligt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;

8° van wie het pand niet gebruikt kan worden door een betredingsverbod of een verzegeling in het kader van een gerechtelijk onderzoek;

9° van wie het pand vernield of beschadigd is door een plotse ramp die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, en dit voor een periode van drie opeenvolgende jaren die volgt op de datum van de ramp;

10° die aantoont dat hij geen einde aan de leegstand kan maken wegens een situatie van overmacht.

Artikel 11. Opschorting van heffing

De houder van het zakelijk recht kan een beroep doen op de opschorting indien hij een getekende intentieverklaring kan voorleggen dat hij de woning zal verhuren via het systeem

van doorverhuur via de woonmaatschappij, en dat voor de periode van 1 jaar, na dewelke zal moeten worden aangetoond dat de woning effectief via de woonmaatschappij wordt verhuurd. In het geval dat niet zo is, zal de heffing alsnog verschuldigd zijn.

Artikel 12. Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald zijn binnen de 2 maand na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 13. Bezwaar

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar dient, op straffe van verval, schriftelijk ingediend worden en moet voldoende worden gemotiveerd.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§3. 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 hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent is binnen de termijn vermeld in §6, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste 6 maand na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385undecies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Artikel 13: Inwerkingtreding

Dit reglement wordt bekendgemaakt conform het decreet lokaal bestuur en treedt in werking op 01.01.2026

Artikel 14 : Overgangsbepalingen

Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor de datum van inwerkingtreding blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van een leegstandsreglement geldig voor 01.01.2026 blijven geldig voor de duurtijd die in het toen toepasselijke reglement waren voorzien.

Namens de gemeenteraad

(get) Philip Lefever
Algemeen directeur

Philip Lefever
Algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift: 28.11.2025

(get) Tom Aelbrecht
Voorzitter Gemeenteraad

Tom Aelbrecht
Voorzitter Gemeenteraad