

AANWEZIG :
voorzitter : Veerle Scheire
burgemeester : Johan Vanhulst
schepenen : Lisa Hermans, Cil Cuypers, Sandra Noé, Matthias Multani, Stefaan Van Haegenborgh
raadsleden : Mia Ombelet, Tie Vanbeselaere, Frederik De Buck, Hans-Kristof Carême, Ludo Aerts, Marijke Sterckx, Hilde Van der Putten, Monda Wuytack, Maarten Van Schoonbeek, Peter Vandenbalck, Claudia Van Passel, Luc De Vos, Nico Frederix
algemeen directeur : Peter Verlinden
VERONTSCHULDIGD :
raadslid : Joyce Meulemans

OZ.13. Financiën - Gemeentelijk reglement: opmaak van het leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

OPENBARE ZITTING

Beslissing

MOTIVERING

Juridische gronden

Artikel 170, §4 van de Grondwet is van toepassing.

De gemeenteraad is bevoegd op basis van de artikelen 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur.

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

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (citeeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid.

Het gemeenteraadsbesluit van 23 december 2019 tot goedkeuring van het gemeentelijk reglement betreffende registratie en belasting leegstand.

Het gemeenteraadsbesluit van 04 september 2025 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid IGO div voor de periode 2026-2031.

Argumentatie

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

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 verrotting: 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.

OZ.13. Financiën - Gemeentelijk reglement: opmaak van het leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

- 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 meebrengt.
- 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 gemeente maakt deel uit van een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid van IGO div. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen als verplichte activiteit.

Financiële gevolgen

De financiële toestand van de gemeente wordt bij de vaststelling van het belastingreglement in overweging genomen.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

STEMMING :

16 stemmen voor: Veerle Scheire (CD&V), Johan Vanhulst (CD&V), Lisa Hermans (CD&V), Cil Cuypers (Vooruit), Sandra Noé (Open Bierbeek), Matthias Multani (CD&V), Stefaan Van Haegenborgh (CD&V), Mia Ombelet (CD&V), Tie Vanbeselaere (Vooruit), Frederik De Buck (Groen), Hans-Kristof Carême (Open Bierbeek), Ludo Aerts (CD&V), Hilde Van der Putten (Groen), Monda Wuytack (CD&V), Maarten Van Schoonbeek (Open Bierbeek) en Claudia Van Passel (CD&V).

4 onthoudingen: Marijke Sterckx (N-VA), Peter Vandenbalck (N-VA), Luc De Vos (N-VA) en Nico Frederix (N-VA).

BESLUIT

Artikel 1 : Begripsomschrijving / definitie

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. IGO div: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
2. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen met contactgegevens: Speelpleinstraat 8, 3360 Bierbeek;
3. Administratieve akte: genummerd document dat de inventarisatiedatum, de kadastrale gegevens van het leegstaande pand, de houder(s) van het zakelijk recht, de beslissing tot opname in het leegstandsregister en de beroepsmogelijkheid tegen de opname in het leegstandsregister omvat;
4. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 1. Een aangetekend schrijven;
 2. Een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 3. Elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

OZ.13. Financiën - Gemeentelijk reglement: opmaak van het leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

5. Gebouw: elk gebouwd onroerend goed, niet zijnde een woning, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

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

7. Pand: een gebouw of een woning;

8. Bedrijfsruimten: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is de bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en die nog effectief benut wordt als verblijfplaats;

9. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor het eerst in het leegstandsregister wordt opgenomen. Dit is tevens de datum van de akte en referentiepunt om de verjaardag te bepalen;

10. Leegstaand gebouw: een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien 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. Voor de bepaling van de totale vloeroppervlakte 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 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.

11. Leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij 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.

12. Houder van het zakelijk recht: de persoon of personen met een recht van:

- volle eigendom;
- recht van opstal of van erfpacht;
- vruchtgebruik; met betrekking tot een gebouw of een woning.

13. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, vermeld in o.a. artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

14. Belastbare periode: iedere periode van 12 opeenvolgende maanden van opname in het leegstandsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat een gebouw of woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang het leegstaande gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt overeenkomstig artikel 2.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

OZ.13. Financiën - Gemeentelijk reglement: opmaak van het leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

Artikel 2 : Leegstandsregister en leegstandsindicaties

§1. Het intergemeentelijk woonproject van IGO div houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst 'leegstaande gebouwen';
- 2° een lijst 'leegstaande woningen'.

§2. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in volgende niet-limitatieve lijst:

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
- Onterechte aanmelding/aangifte als tweede verblijf.
- De materiële en/of fysische onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
- Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van een pand kan worden uitgesloten;
- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;
- Het pand vertoont tekenen van ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk, het niet wind- of waterdicht zijn van het pand;
- Het pand is helemaal/gedeeltelijk ongemeubileerd;
- Een normaal gebruik van het pand overeenkomstig zijn functie lijkt onmogelijk aangezien het pand (groten)deels vernield is;
- Het pand wordt niet gebruikt conform de vergunde functie of 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;
- Het pand vertoont één of meer van de volgende uitwendige tekenen van leegstand: een uitpuilende, dichtgeplakte of geen brievenbus; geblindeerde raamopeningen, langdurig neergelaten rolluiken; langdurige niet of slecht onderhouden omgeving of tuin;
- Het ontbreken van een actief vestigingsnummer in de kruispuntbank voor ondernemingen op het betreffende adres van een gebouw;
- Het ontbreken van een neergelegde jaarrekening van het voorafgaande boekjaar van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te registreren gebouw;
- Een gebrek aan actieve uitbating, het ontbreken van aangeduide openingsuren of het ontbreken van een naam of logo op het gebouw;
- De feitelijke vaststelling van afwezigheid van uitrustings- en verkoopmateriaal en goederen in het gebouw;
- Getuigenissen;
- Andere indicaties die kunnen worden vastgesteld zoals opgesomd in het verslag dat bij de akte wordt toegevoegd.

Artikel 3 : Wijze van inventarisatie

§1 Conform artikel 2.9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vertrouwt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister toe aan IGO div. IGO div fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het beslissingsorgaan van IGO div duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van deze vaststelling.

Artikel 4 : Schrapping uit het leegstandsregister

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

OZ.13. Financiën - Gemeentelijk reglement: opmaak van het leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens de houder van het zakelijk recht bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

IGO div vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Indien een woning of gebouw gesloopt werd, wordt deze uit het leegstandsregister geschrapt. De houder van het zakelijk recht levert hiervoor een bewijs van sloop, bijvoorbeeld foto's. Een woning of gebouw dat gesloopt werd, kan pas geschrapt worden wanneer al het puin op het perceel volledig opgeruimd werd.

De houder van het zakelijk recht dient een gemotiveerd verzoek tot schrapping te richten aan de leegstandsbeheerder. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener,
- de nodige contactgegevens;
- het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het verzoek betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

De leegstandsbeheerder neemt binnen de twee maanden na ontvangst van het verzoek een beslissing. De leegstandsbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

Artikel 5 : Beroepsprocedure

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de kennisgeving, vermeld in artikel 3, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister of beroep aantekenen tegen weigering van schrapping. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de nodige contactgegevens
- het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Zolang de indieningstermijn van 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd. De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn van 90 dagen, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, neemt de leegstandsbeheerder het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand (de datum van de administratieve akte).

HOOFDSTUK 2: De belasting

Artikel 6 : Vaststelling van de belasting

§1. Er wordt met ingang van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 een jaarlijkse belasting geheven op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk 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

OZ.13. Financiën - Gemeentelijk reglement: opmaak van het leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

Artikel 7 : Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt. Ingeval er een zakelijk recht bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat recht op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn deze allen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Dit betekent dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van dit recht de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet de overdrager van het zakelijk recht per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte of een attest van overdracht opgemaakt door de notaris bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Het attest of de kopie van de notariële akte bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel,
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 8 : Tarief en berekening

§1. De belasting op een gebouw of een woning die voor een eerste termijn van 12 opeenvolgende maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt 1.500,00 euro voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning

§2. Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting 3.000,00 euro voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning

§3. Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van 12 maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting 4.500,00 euro voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning.

§4. Indien het gebouw een vierde of een volgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister is opgenomen, bedraagt de belasting 6.000,00 euro.

Artikel 9 : Vrijstellingen

§1. Persoonsgebonden vrijstellingen.

Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. De vrijstelling zal toegekend kunnen worden wanneer bewijs wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor 12 maanden volgend op datum van opname van de leegstaande woning in de inventaris leegstand. Deze vrijstelling geldt enkel voor die woning waar de belastingplichtige gedomicilieerd was voorafgaand aan de opname in de erkende ouderenvoorziening. Deze vrijstelling kan tweemaal worden verlengd voor een periode van telkens twaalf maanden.

2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf (minimum 1 jaar) werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Deze vrijstelling geldt enkel voor die woning waar de belastingplichtige gedomicilieerd was voorafgaand aan de opname in de erkende psychiatrische instelling. De vrijstelling zal toegekend kunnen worden wanneer het bewijs van het langdurige verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor 12

OZ.13. Financiën - Gemeentelijk reglement: opmaak van het leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

maanden volgend op de opnamedatum van de leegstaande woning in de inventaris leegstand. Deze vrijstelling kan tot tweemaal toe voor 12 maanden worden verlengd zolang de opname van de patiënt in de psychiatrische instelling duurt.

3° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 12 maanden na het verlijden van de notariële akte. De vrijstelling zal toegekend kunnen worden wanneer een bewijs van overdracht wordt aangeleverd in de vorm van een kopie van de notariële akte of een attest van overdracht opgemaakt door de notaris. Deze vrijstelling kan eenmaal worden verlengd voor 12 maanden na het verlijden van de notariële akte. In totaal kan er dan 24 maanden vrijstelling worden verleend.

4° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 12 maanden volgend op datum van opname van de leegstaande woning in de inventaris leegstand, tenzij de gerechtelijke beslissing eerder wordt opgeheven. Deze vrijstelling is slechts éénmaal verlengbaar met 12 maanden.

§2. Objectgebonden vrijstellingen.

Een vrijstelling wordt verleend indien:

1° het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;

2° het gebouw of de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 12 maanden volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Deze vrijstelling is slechts tweemaal aaneensluitend verlengbaar met telkens 12 maanden. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan het pand, en waardoor het gebruik of de bewoning ervan geheel of ten dele onmogelijk wordt.

3° het gebouw of de woning behoort tot het beschermd erfgoed of een beschermd erfgoedlandschap en een dossier voor het verkrijgen van een erfgoedpremie is ingediend. Deze vrijstelling geldt vanaf het aanslagjaar waarin een ontvankelijk dossier wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin de premie is toegekend of afgewezen. De vrijstelling geldt enkel indien de houder van het zakelijk recht aannemelijk maakt dat de werken waarvoor de premie wordt aangevraagd noodzakelijk zijn om het gebruik van de woning of het gebouw redelijkerwijze mogelijk te maken.

4° het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/melding/omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 12 maanden volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/melding/omgevingsvergunning. Deze vrijstelling is viermaal aaneensluitend verlengbaar met telkens 12 maanden.

5° Het pand gerenoveerd wordt zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is vereist. In dit geval moet er een renovatiedossier worden voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:

- een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- een overzicht van de niet stedenbouwkundige/omgevingsvergunningplichtige werken die worden uitgevoerd;
- een raming van de kosten, vergezeld van offertes, facturen, bestekken van de uit te voeren en reeds uitgevoerde werken;
- een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd;
- een akkoord van de mede-houders zakelijk recht (indien van toepassing).

De werkzaamheden moeten van dien aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan genomen worden. De houder van het zakelijk recht geeft toestemming om de werken ter plaatse te controleren. Het college van burgemeester en schepenen kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om één jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 12 maanden volgend op de startdatum van de werken (indien zoals vermeld in het renovatiedossier) en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 12 maanden. Een eerste en tweede verlenging dient te worden aangevraagd voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.

OZ.13. Financiën - Gemeentelijk reglement: opmaak van het leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

6° voor het pand een offerte voor sloop werd ondertekend. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 12 maanden volgend op de datum van de offerte en kan slechts éénmaal door dezelfde eigenaars aangevraagd worden. Deze vrijstelling kan niet worden verlengd.

§3. De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning 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 wegvalt, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

§4. 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.

§5. De aanvraag tot vrijstelling van heffing wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, gericht aan het college van burgemeester en schepenen vóór het verstrijken van de eerste termijn van 12 maanden of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan de gemeente overgaan tot het invorderen van de heffing.

Artikel 10 : Inkohiering

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

Artikel 11 : Betalingstermijn

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

Artikel 12 : Bezwaar tegen de belasting

§1. Binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde dag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar aantekenen tegen de beslissing tot de belasting.

§2. Het bezwaarschrift kan ingediend worden door verzending, via elektronische drager of door overhandiging. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, gemotiveerd en ondertekend zijn en dient minstens de volgende gegevens te bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- verwijzing naar de opnameattest van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat de aanslag ten onrechte gebeurd zou zijn.

§3. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

§4. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaarschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 6 maanden, die ingaan op de dag na deze van de verzending van het bezwaarschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Artikel 13 : Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 14 : Inwerkingtreding en overgangsmaatregel

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026 en vervangt het besluit van de gemeenteraad van 23 december 2019 met betrekking tot het registreren en belasten van leegstaande woningen en gebouwen.

Woningen en gebouwen die werden geregistreerd als leegstaand overeenkomstig alle voorgaande reglementen en die nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

