

Aanwezig: Kris Debruyne, voorzitter van de gemeenteraad
Bart Clerckx, burgemeester
Francis Van Biesbroeck, Patrice Lemaitre, Katrien Timmermans, Tom Teck,
Tine Eerlingen, schepenen
Alexander Binon, Mattias Bouckaert, Jos Rutten, Maggy Steeno, Adinda
Claessen, Hanna Van Steenkiste, Mark Binon, Fien Gilijs, Arnout Arts, Annick
Minnoye, Jean Louis Vertongen, Jenna Auwerx, Bart Ponsaerts, raadsleden
Marijke Pertz, algemeen directeur

Verontschuldigd: Wim Aertsen, raadslid

Afwezig: /

484.145 - Gemeentelijk reglement registratie en belasting leegstand: aanpassing

Juridische gronden

- Grondwet, art. 170, § 4.
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
- Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021")
- 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)
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.9 - 2.14.
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.14.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 maart 2025)
- Gemeenteraadsbesluit van 26/08/2025 ter goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid 'Wonen aan de Velp' van IGO div voor de periode 2026-2031.

Feiten en context

De "Vlaamse Codex Wonen van 2021" stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid. Deze codex bepaalt eveneens dat gemeenten een **register van leegstaande woningen en gebouwen** kunnen bijhouden waarin zij materiële en procedurele regels vastleggen. De gemeente beschikt over een gemeentelijk reglement inzake registratie en belasting leegstand goedgekeurd op 17 december 2019.

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. IGO div. heeft in dit kader een **nieuw ontwerpreglement opgesteld**, aangezien het huidige gemeentelijk reglement slechts een jaarlijkse gemeentebelasting voorziet voor **de aanslagjaren 2020 tot en met 2025**. Om de continuïteit te kunnen verzekeren is een nieuw reglement noodzakelijk.

Argumentatie

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 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.

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.

De bepalingen opgenomen in het huidige reglement worden grotendeels overgenomen in het nieuwe ontwerpreglement de tekst werd op bepaalde punten aangepast om de leesbaarheid en de duidelijkheid te verbeteren.

Bij het leegstandsreglement werden redactionele wijzigingen aangebracht om de inhoud te verhelderen (artikel 11). We werken met termijnen van 12 maanden omdat de heffing steeds betrekking heeft op de periode van één jaar. Een langere termijn van vrijstelling moet, om juridisch sluitend te zijn, steeds gebeuren via verlengingen van opnieuw 12 maanden.

Hieronder de voornaamste aanpassingen:

	Huidig reglement leegstand	Nieuw reglement leegstand
<i>Nieuwe verkrijging na notariële akte</i>	24 maanden na verkrijging zakelijk recht	12 maanden en 1x verlengbaar
<i>Minstens 1 jaar opname psychiatrische instelling of ziekenhuis of erkende oudervoorziening</i>	36 maanden na opname	12 maanden en 2 x verlengbaar
<i>Vernieling/beschadiging plotse ramp</i>	36 maanden na beschadiging/vernieling	12 maanden en 2x verlengbaar
<i>Renovatie blijktens niet vervallen omgevingsvergunning</i>	36 maanden volgend op aflevering vg	12 maanden en 2x verlengbaar
<i>Renovatie zonder omgevingsvergunning</i>	12 maanden en 2x verlengbaar	12 maanden en 4x verlengbaar *
<i>Sloop woning of gebouw</i>	12 maanden na aflevering omgevingsvergunning	12 maanden volgend op datum offerte

<i>Beschermd monument of stads/dorpsgezicht</i>	36 maanden na beslissing tot bescherming of opname in register	aanslagjaar waarin een ontvankelijk dossier wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin de premie is toegekend of afgewezen
<i>Strafrechtelijk onderzoek of gerechtelijke procedure</i>	12 maanden volgend op aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik en 1x verlengbaar	12 maanden en 1x verlengbaar

* Bij artikel 11 § 4 objectgebonden vrijstelling hebben we de vrijstelling 4 x aaneensluitend verlengbaar gemaakt zodat burgers binnen de termijn van hun omgevingsvergunning (5j) de ruimte hebben om stappen te ondernemen.

Voor het reglement verwaarlozing hebben we geopteerd om te werken met een technisch verslag (categorie A, B en C), aangezien dit duidelijkheid schept voor de burger. In het vorige reglement werkten we met 'een beschrijvend verslag met indicaties die de verwaarlozing staven'. Dat laatste leek ons minder objectief.

Het huidige belastingtarief blijft eveneens behouden.

Met 16 stemmen voor (Bart Clerckx, Kris Debruyne, Francis Van Biesbroeck, Patrice Lemaitre, Katrien Timmermans, Tom Teck, Tine Eerlingen, Alexander Binon, Maggy Steeno, Mark Binon, Fien Gilijs, Arnout Arts, Annick Minnoye, Jean Louis Vertongen, Jenna Auwerx, Bart Ponsaerts), 4 stemmen tegen (Mattias Bouckaert, Jos Rutten, Adinda Claessen, Hanna Van Steenkiste)

Besluit

Artikel 1: De gemeenteraad besluit het aangepaste reglement inventarisatie en belasting leegstaande woningen en gebouwen goed te keuren:

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

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

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 Gemeentestraat 2, 3054 Oud-Heverlee;
3. Administratieve akte: genummerd document dat de inventarisatiedatum, de kadastrale gegevens van het leegstaand gebouw o, 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. Een e-mail met ontvangstbevestiging;
 4. Elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
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. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor het eerst in het leegstandsregister wordt opgenomen. Als datum geldt de datum van opmaak van het opnameattest tot vaststelling van de leegstand. De opnamedatum is bovendien de datum van de akte en het referentiepunt om de verjaardag te bepalen;
8. 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.

9. 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:

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;

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

1. volle eigendom;
2. recht van opstal of van erfpacht;
3. vruchtgebruik (inclusief de bijzondere vormen van vruchtgebruik); met betrekking tot een gebouw of een woning.

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

12. 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.

13. Leegstandsbeheerder: elk aangesteld personeelslid van IGO div die het mandaat het verkregen om het leegstandsregister in eer en geweten te beheren.

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

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

§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 de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging IGO div. Concreet betekent dit dat de door IGO div aangeduide personeelsleden, de registerbeheerder(s), 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: Leegstandsregister

§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. 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.

Artikel 4: Registratie van leegstand

§ 1. De registerbeheerder spoort de leegstand op en maakt een verslag op van de indicaties die de leegstand staven. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in volgende niet-limitatieve lijst:

1. Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
2. onterechte aanmelding/aangifte als tweede verblijf.
3. De materiële en/of fysische onmogelijkheid om het te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
4. Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
5. Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van een gebouw of woning kan worden uitgesloten;
6. De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;
7. Het gebouw of de woning vertoont tekenen van ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk, het niet wind- of waterdicht zijn van het gebouw of de woning.
8. Het gebouw of de woning is helemaal/gedeeltelijk ongemeubileerd.
9. Een normaal gebruik van het gebouw of de woning overeenkomstig zijn functie lijkt onmogelijk aangezien het gebouw of de woning (groten)deels vernield is.
10. Het gebouw of de woning 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.
11. Het gebouw of de woning 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.
12. Het ontbreken van een actief vestigingsnummer in de kruispuntbank voor ondernemingen op het betreffende adres van een gebouw.
13. Het ontbreken van een neergelegde jaarrekening van het voorafgaande boekjaar van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te registreren gebouw.
14. Een gebrek aan actieve uitbating, het ontbreken van aangeduide openingsuren of het ontbreken van een naam of logo op het gebouw.
15. De feitelijke vaststelling van afwezigheid van uitrustings- en verkoopmateriaal en goederen in het gebouw.
16. Getuigenissen.
17. Andere indicaties die kunnen worden vastgesteld zoals opgesomd in het verslag dat bij de akte wordt toegevoegd.

§ 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 vergunde functie.

§3. Een tweede verblijf dat niet als zodanig wordt gebruikt zal opgenomen worden in het leegstandsregister.

§4. Een woning of gebouw dat geïnventariseerd staat als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

§5. Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister. Maar een woning die eerst is opgenomen in het

leegstandsregister kan daarna ook worden opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 5: Kennisgeving van de registratie

§ 1. Een 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) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop de akte betrekking heeft. De kennisgeving bevat:

1. het opnameattest met inbegrip van het beschrijvend verslag;
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. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 6: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de kennisgeving, vermeld in artikel 5, §2 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 gehandtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de nodige contactgegevens
3. het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
4. 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.

Binnen de indieningstermijn van 30 dagen, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd. Een vervangend beroepschrift moet duidelijk aangeven dat het een vervanging is van het eerder ingediende beroepschrift en de inhoud van het vervangend beroepschrift wordt als leidend beschouwd voor de verdere behandeling van het beroep.

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).

Artikel 7: 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. 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:

1. de identiteit en het adres van de indiener,
2. de nodige contactgegevens;
3. het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het verzoek betrekking heeft,
4. 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 zijn/haar beslissing.

Hoofdstuk 2: Belastingen

Artikel 8: Belastingtermijn en belastbare grondslag

§1. Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt 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 opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 9: 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.

§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.

Artikel 10: Tarief en berekening

§ 1. De belasting bedraagt: € 1.250 voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw. Indien de woning of het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat bedraagt de belasting:

- € 2.500 voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw;

Indien de woning of het gebouw een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat bedraagt de belasting:

- € 3.750 voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw;

Indien de woning of het gebouw een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat bedraagt de belasting:

- € 5.000 voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw.

Vanaf de vijfde en elke daaropvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister bedraagt de belasting telkens opnieuw:

- € 5.000 voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw.

Artikel 11: Vrijstellingen

§1. Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in artikel 11 §4 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 §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 §1 moet het college van burgemeester en schepenen bereikt hebben voor de verjaardag van de opnamedatum. Eens de lopende vrijstelling verstreken is, kan er geen verlenging van deze vrijstelling meer gevraagd worden.

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

Persoonsgebonden vrijstellingen: dit betekent dat op basis van de persoonlijke situatie van de houder van het zakelijk recht een vrijstelling van de leegstandsheffing kan worden toegekend.

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 tot tweemaal toe worden verlengd voor telkens 12 maanden volgend op datum van opname van de leegstaande woning in de inventaris leegstand.

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 maanden volgend op de opnamedatum van de leegstaande woning in de inventaris leegstand. Deze vrijstelling kan tot tweemaal toe worden verlengd voor telkens 12 maanden volgend op datum van opname van de leegstaande woning in de inventaris leegstand.

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 tot eenmaal toe worden verlengd voor telkens 12 maanden volgend op datum van opname van de leegstaande woning in de inventaris leegstand.

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.

Objectgebonden vrijstellingen: dit betekent dat op basis van de situatie of eigenschappen van het gebouw of de woning een vrijstelling van de leegstandsheffing kan worden toegekend.

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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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 gebouw of de woning, 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 blijkt een niet vervallen omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 12 maanden volgend op het afleveren van de omgevingsvergunning. Deze vrijstelling is viermaal aaneensluitend verlengbaar met telkens 12 maanden.

5° Het gebouw of de woning gerenoveerd wordt zonder dat er een omgevingsvergunning is vereist. In dit geval moet er een renovatiedossier worden voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:

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

De renovatiewerken moeten van die aard zijn dat het gebouw of de 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 tot vrijstelling weigeren wanneer de vooropgestelde renovatie onvoldoende zou blijken om 12 maanden 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 zoals vermeld in het renovatiedossier en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar met telkens 12 maanden.

7° voor het gebouw of de woning 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.

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.

Artikel 13: Betalingstermijn

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

Artikel 14: Bezwaar tegen de belasting

§1. Binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag 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 wordt gedagtekend en per beveiligde zending overgemaakt,

ondertekend en gemotiveerd en dient minstens de volgende gegevens te bevatten:

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

§3. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen 15 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 90 kalenderdagen, die ingaan op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Artikel 15: 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 16: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026 en vervangt het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2019 met betrekking tot het registreren en belasten van leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 17: Overgangsmaatregel

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.

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het leegstandsreglement van 17 december 2019 blijven geldig voor de looptijd bepaald in dat reglement.

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz
algemeen directeur

Kris Debruyne
voorzitter van de gemeenteraad