

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	16 december 2025
Team	Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	Gemeentelijk reglement opname en belasting van leegstaande woningen en gebouwen

Aanwezig: Zelderloo Walter, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, De Win Harry, De Freyne David, De Jonge Jasper, Vanhee Fré, Walravens Jef, Vanderoot Jef, Nijs Marianne, De Buyst Véronique, Mus Niki, Vergels Driss, Seyns Valérie, Merckx Lean, Liekens Goedeke, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Janssens Linda, Clement Louis, Hoffmans Nathalie, De Ridder Dries, Gins Brigitte, Valtin Katleen, Quaghebeur Stijn, Vereecke Liesbet, De Dobbeleer Frank, Willen Marc, Erkelbout Jan, Van Hove Diane

Toelichting

Het bestaande gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en leegstandsheffing goedgekeurd op de gemeenteraad van 20 december 2022 dient te worden hernieuwd.

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. De leegstandsbelasting dient als instrument om leegstand en verloedering tegen te gaan en opwaardering van de buurt te stimuleren.

Leegstand van woningen en gebouwen opsporen, registreren en aanpakken is een gemeentelijke bevoegdheid. Gemeenten hebben een ruime vrijheid om te bepalen hoe ze leegstand bestrijden, maar er zijn enkele basisvoorwaarden:

- Gemeenten met een leegstandsregister moeten de definities uit de Vlaamse Codex Wonen (art. 2.9–2.14) gebruiken.
- Nieuwbouw mag pas zeven jaar na de vergunning, zonder functiegebruik, als leegstaand worden beschouwd.
- Schrapping uit het register gebeurt als het gebouw of de woning zes maanden volgens de functie wordt gebruikt, of een kortere termijn indien de gemeente gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om een kortere termijn voor opname te voorzien voor gebouwen die in hoofdzaak gediend hebben voor een economische activiteit.
- De leegstandsregistratie geldt voor gebouwen zonder economische functie of met een economische functie op percelen kleiner dan 500 m², die niet onder het decreet van 19 april 1995 vallen.

Leegstand van woningen en gebouwen heeft een negatieve impact op de leef- en woonomgeving van de gemeente. Bovendien is het vanuit het gevoerde gemeentelijke woon- en leefbeleid wenselijk dat het beschikbare patrimonium zo optimaal mogelijk benut wordt.

Het doel van de belasting op leegstand is dat er zoveel mogelijk woningen en/of gebouwen effectief volgens hun functie gebruikt worden. Het is immers noodzakelijk om de leegstand van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden omdat deze vaak een voorbode zijn van verwaarlozing en verloedering, wat een negatieve impact heeft op het straatbeeld en op de leefbaarheid.

Bovendien doet leegstand de krapte op de woningenmarkt toenemen waardoor huur- en koopprijzen hoog blijven of zelfs nog opgedreven worden. Het woonbeleid van Dilbeek streeft er naar om enerzijds de kwaliteit van de woningen en gebouwen te verhogen en anderzijds het aanbod te verhogen met het oog op de betaalbaarheid ervan.

Het vestigen van een gemeentelijke leegstandsheffing zal houder(s) van een zakelijk recht aansporen om hun leegstaande woningen en gebouwen, na eventuele renovatie, terug op de (woning)markt te brengen.

De leegstand van gebouwen waarin hoofdzakelijk een economische activiteit heeft plaatsgevonden, heeft een grotere impact op de dynamiek van handel en economie. Dergelijke leegstand heeft een nefaste invloed op de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente. Een volwaardig leegstandsbeleid houdt rekening met de verschillende aspecten van leegstand, en dus ook met de bijzonderheden van leegstaande handelspanden en winkelruimtes. De desolate indruk van leegstaande handelszaken (vaak met etalages) legt ook een hypotheek op elke inspanning van de gemeente om een bepaalde straat of buurt aantrekkelijker te maken. Het risico bestaat dat enkele leegstaande panden al snel leiden tot minder prettige winkelbuurten, wat voor een verzwakte handelsfunctie zorgt. Als de gemeente die evolutie niet in een vroeg stadium kan aanpakken, zal het ook steeds moeilijker worden om nieuwe handelaars aan te trekken. De gemeente acht het daarom wenselijk om de termijn om een gebouw waarin hoofdzakelijk een economische activiteit heeft plaatsgevonden als leegstaand te kunnen beschouwen in te korten tot 6 maanden.

De vrijstellingen die in het reglement zijn opgenomen spelen in op (onvoorziene) situaties en sluiten aan bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Ze zijn verantwoord aangezien ze objectief, controleerbaar en tijdelijk zijn. Ze houden rekening met redelijke uitzonderingssituaties waarin het opleggen van een belasting niet proportioneel zou zijn.

De gemeente maakt deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel West-Brabant. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen als verplichte activiteit (2020-2025) en als basisactiviteit (2026-2031) zoals vermeld in artikel 2.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Evaluatie

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Er wordt voortaan gesproken van 'opnameattest' in plaats van administratieve akte en beschrijvend verslag. Identiteit en adres van de houder(s) van het zakelijk recht worden niet meer opgenomen omwille van GDPR.
- Correctie van de beslissingsbevoegdheid inzake belastingvrijstellingen: De bevoegdheid om vrijstelling van belasting toe te kennen ligt bij het college van burgemeester en schepenen, en niet bij de administratie. Dit wordt in lijn gebracht met de geldende regelgeving.
- De vrijstellingsprocedure wordt aangepast conform de geldende regelgeving. Een vrijstelling kan worden aangevraagd na inkohiering en verloopt via de bezwaarprocedure. Deze werkwijze sluit het best aan bij de bepalingen van het Invorderingsdecreet.
- Vrijstellingsmogelijkheden worden duidelijker verwoord.
- De vrijstelling wegens verzegeling in het kader van een strafrechtelijke procedure werd geschrapt. Afhankelijk van de omstandigheden blijft het mogelijk om de leegstand weg te werken dan wel zich te beroepen op overmacht.
- De vrijstelling voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden op basis van artikel 18 §2 van de Vlaamse Wooncode werd geschrapt, aangezien dit artikel niet langer van toepassing is.
- De vrijstelling omwille van sociale beheersrecht werd geschrapt aangezien de houder van het zakelijk recht een vrijstelling kan aanvragen voor renovatiewerken, zodat het dossier nauwgezet opgevolgd blijft.
- De vrijstelling wegens beperkte handelingsbekwaamheid werd geschrapt. Deze eigenaars kunnen via hun bewindvoerder of vertegenwoordiger actief stappen ondernemen om de leegstand te beëindigen. Er zijn andere vrijstellingen mogelijk, zoals renovatie of overmacht, die beter controleerbaar zijn.

Het reglement werd opgesteld met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Juridisch kader

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

- Artikel 170, §4 van de Grondwet.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Boek 2, Deel 2, Titel 3, artikels 2.9 - 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Onder artikel 2.14 staat leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken opgenomen als basisinitiatief.
- Besluit van de gemeenteraad van 23 september 2025 houdende de verderzetting van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel West-Brabant".
- Besluit van de gemeenteraad van 20 december 2022 houdende een gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van leegstaande gebouwen en woningen.
- Voorgaande reglementen waar momenteel mogelijks nog een woning of gebouw op het register staat die op basis van dat reglement werd opgenomen.
 - Besluit van de gemeenteraad van 15 december 2020: gemeentelijk reglement ter bestrijding van leegstaande gebouwen en woningen, opgeheven op de gemeenteraad van 20 december 2022.
 - Besluit van de gemeenteraad van 21 november 2017: Gemeentelijk belastingreglement op leegstand en tweede verblijven, opgeheven op de gemeenteraad van 15 december 2020.
 - Besluit van de gemeenteraad van 23 april 2013: Wijziging belastingreglement op leegstand en verkrotting, opgeheven op de gemeenteraad van 21 november 2017.

Beslissing

Met algemene stemmen

Gemeentelijk reglement opname en belasting van leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de personeelsleden die door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband belast zijn met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen. Zij bezitten onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden. De administratie voert alle taken uit met betrekking tot de opmaak, opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

1. Een (elektronisch) aangetekend schrijven,
2. een afgifte tegen ontvangstbewijs,
3. via de gemeentelijke website indien een meldingsformulier voorzien is,
4. elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

3° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, 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, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

4° houder (of medehouder) van het zakelijk recht: de natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

5° 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;

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, zoals vermeld in artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

5°/1 leegstaand gebouw met economische functie: gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste zes opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

6° 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

of het gebruik als tweede verblijf.

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

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

9° opname-atteest: de beslissing van de administratie tot opname van een leegstaande woning of een leegstaand gebouw in het leegstandsregister. Het opname-atteest (voorheen de administratieve akte) bevat de vaststelling van de leegstand;

10° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Hoofdstuk 1: Opname leegstandsregister

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een register bij van leegstaande woningen en gebouwen. In het leegstandsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° het dossiernummer;
- 3° de datum van opname in het leegstandsregister.

Artikel 3. Vaststelling van leegstand

§1. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd wanneer 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.

Een gebouw met economische functie wordt als leegstaand beschouwd wanneer meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer deze niet wordt aangewend in overeenstemming met de woonfunctie gedurende een termijn van minstens twaalf opeenvolgende maanden.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een opnameattest. Dit attest bevat minstens één foto en een vermelding van de indicaties die de leegstand staven. De datum van het opnameattest geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en als opnamedatum in het register.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van minstens één objectieve indicatie uit onderstaande lijst:

- geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- geen aangifte als tweede verblijf;
- het aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van een stedenbouwkundige en/of omgevingsvergunning op het adres van de woning of het gebouw;
- het ontbreken van aansluiting op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik overeenkomstig de functie van de woning of het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen naar aanleiding van leegstand of improductiviteit overeenkomstig artikel 15 WIB 1992;

- verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, of tekenen van vernieling aan of in de woning, het gebouw of de omgeving;
- de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang, dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- de woning of het gebouw is niet bemeubeld of ingericht;
- getuigenissen: verklaringen van buurtbewoners, postmedewerkers, wijkinspecteurs, gemeenschapswachten en andere betrokkenen;
- de woning of het gebouw wordt niet gebruikt overeenkomstig de functie;
- het ontbreken van openingsuren of bedrijfsinformatie bij een gebouw of online;
- het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) voor een gebouw;
- een onbruikbaar gemaakte, weggehaalde of (over)volle brievenbus.

§4. Een woning of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan ook worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

§5. Het Register gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister en het register leegstaande woningen en gebouwen kunnen niet gecombineerd worden. Bij twijfel of onvoldoende bewijzen inzake gebruik van de woning zal de administratie de woning opnemen in het register van leegstaande woningen en gebouwen.

§6. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen. Omgekeerd kan dit wel, een woning die opgenomen wordt in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, kan nadien ook opgenomen worden in de gewestelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

§7. Een groep van assistentiewoningen worden voor de toepassing van dit reglement niet als afzonderlijke woningen beschouwd. Ze kunnen enkel als leegstaand worden geregistreerd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw niet gebruikt wordt volgens de functie van het gebouw.

Artikel 4: Kennisgeving van de opname

§1. Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van Opmetingen en Waarderingen ('het Kadaster'), worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§2. 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 de 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 5: Beroep tegen de opname

§1. Een houder van het zakelijk recht kan bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de opname in het gemeentelijk leegstandsregister. Het beroepschrift wordt per beveiligde zending betekend, moet ondertekend en gemotiveerd zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener;
- 2° het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- 3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister onterecht is gebeurd. De opname kan worden betwist met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt de houder van het zakelijk recht bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij deze optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. De houder van het zakelijk recht dient het beroep tegen de opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen in binnen een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de beveiligde zending omtrent de opname in het leegstandsregister.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §2 niet verstreken is. Dan vervalt het eerste beroep.

§4. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. De beslissing wordt genomen op basis van de stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een beslissing op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd, of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

§6. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister vanaf de opnamedatum.

Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer een houder van het zakelijk recht bewijst dat:

- de woning gedurende minstens zes opeenvolgende maanden wordt aangewend overeenkomstig de woonfunctie, of gebruikt wordt als tweede verblijf.
- de woning volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin.

Het gebruik als tweede verblijf wordt beoordeeld op basis van een plaatsbezoek, het verbruik van nutsvoorzieningen en/of andere objectieve vaststellingen, aangevuld met een eventueel feitenonderzoek.

De schrapping uit het leegstandsregister geldt met terugwerkende kracht vanaf de eerste dag waarop de woning werd gebruikt overeenkomstig de woonfunctie, of vanaf de datum waarop het puin volledig werd geruimd na sloop.

Het effectief gebruik wordt aangetoond door een inschrijving van minstens zes opeenvolgende maanden in het bevolkingsregister. Indien dit onvoldoende blijkt, kan de administratie een aanvullend feitenonderzoek uitvoeren.

§2. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer een houder van het zakelijk recht bewijst dat:

- meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende minstens zes opeenvolgende maanden wordt aangewend overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 5°, of
- het gebouw volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin.

§3. 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, 5°/1, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste drie opeenvolgende maanden.

§4. De schrapping uit het leegstandsregister geldt met terugwerkende kracht vanaf de eerste dag waarop het gebouw overeenkomstig de functie werd gebruikt, of vanaf de datum waarop het puin volledig werd geruimd na sloop.

De administratie stelt deze aanwending of sloop vast op basis van administratieve gegevens of, indien nodig, na een onderzoek ter plaatse.

§5. De loutere voorlegging van een (handels)huurovereenkomst kan niet volstaan als bewijs voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw of de woning.

§6. De houder van het zakelijk recht richt een schriftelijk verzoek tot schrapping aan de administratie. De schrappingsaanvraag bevat:

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

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van het verzoek.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, wordt een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toegevoegd aan het dossier, tenzij deze persoon optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§7. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het leegstandsregister.

§8. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5. Dezelfde termijnen en procedures gelden.

Hoofdstuk 2: Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 7: Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. Met ingang van aanslagjaar 2026 geldt er een gemeentebelasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister. De belasting is verschuldigd op 1 januari van het jaar dat volgt op de opname in het leegstandsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het leegstandsregister, blijft de belasting jaarlijks op 1 januari verschuldigd.

Artikel 8: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de leegstaande woning of het leegstaande gebouw.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval 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 informeert de verkoper of diens notaris de verkrijger van het zakelijk recht vooraf dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De verkoper of diens notaris stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht. De kennisgeving bevat minstens de volgende gegevens:

- het adres van de overgedragen woning of gebouw;
- naam en adres van de nieuwe houder van het zakelijk recht en het eigendomsaandeel;
- datum van de akte;
- naam en kantooradres van de notaris.

De belastingplicht gaat over op de nieuwe houder vanaf de datum van de akte.

Bij ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd, voor zover de gemeente op het moment van het verschuldigd worden van de belasting niet op de hoogte is dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

In elk geval wordt er geen rekening gehouden met de tussen partijen gesloten overeenkomst aangaande de verschuldigde belasting.

Artikel 9: Tarief van de belasting

§1. Voor het eerste aanslagjaar wordt de belasting berekend op basis van het aantal volledige maanden dat de woning of het gebouw op 1 januari in het leegstandsregister is opgenomen, tellend vanaf de eerste dag van de maand na de datum van het opnameattest, zijnde de opnamedatum in het leegstandsregister. De belasting bedraagt:

Aantal maanden op het register ÷ 12 × € 2.500.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het belastingbedrag naargelang het aantal maanden:

Maanden op register Bedrag

12 maanden	€ 2.500,00
13 maanden	€ 2708,33
14 maanden	€ 2916,67
15 maanden	€ 3125,00
16 maanden	€ 3333,33
17 maanden	€ 3541,67
18 maanden	€ 3750,00
19 maanden	€ 3958,33
20 maanden	€ 4166,67
21 maanden	€ 4375,00
22 maanden	€ 4583,33
23 maanden	€ 4791,67

§2. Indien het pand op 1 januari van het tweede jaar nog steeds is opgenomen in het leegstandsregister, bedraagt de belasting € 5.000,00.

§3. Indien het pand op 1 januari van het derde jaar nog steeds is opgenomen in het leegstandsregister, bedraagt de belasting: € 7.500,00.

§4. Indien het pand op 1 januari van het vierde jaar nog steeds is opgenomen in het leegstandsregister, bedraagt de belasting € 10.000,00.

§5. Indien het pand op 1 januari van het vijfde jaar nog steeds is opgenomen in het leegstandsregister, bedraagt de belasting € 12.500,00.

§6. Indien het pand op 1 januari van het zesde jaar of later nog steeds is opgenomen in het leegstandsregister, bedraagt de belasting € 15.000,00.

§7. Het aantal termijnen dat een woning of een gebouw in het leegstandsregister staat, vervalt bij de overdracht van het volledig zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning, met dien verstande dat geen reset plaatsvindt bij gedeeltelijke overdracht of overdracht van een onverdeeld aandeel, noch bij de vestiging of overdracht van beperkte zakelijke rechten (zoals vruchtgebruik, erfpacht of opstal. De eerste heffing na overdracht wordt berekend conform §1-§6 waarbij de aktedatum van de overdracht de nieuwe opnamedatum wordt in het leegstandsregister.

Wordt NIET als overdracht van een zakelijk recht beschouwd:

1. de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

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

§8. Wanneer een vrijstelling van de leegstandsheffing wordt toegekend, wordt bij het verstrijken van de vrijstellingsperiode opnieuw gekeken naar het totaal aantal opeenvolgende jaren dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister is opgenomen.

Artikel 10: Wijze van inning

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

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

Artikel 11: Bezwaarprocedure en vrijstellingen

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

§2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn door de belastingschuldige of diens vertegenwoordiger. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden. De termijn van drie maanden begint te lopen als:

- Het aanslagbiljet per post werd verstuurd, de derde werkdag na de verzenddatum;
- Het aanslagbiljet elektronisch werd verzonden, de datum van verzending;
- De belastingplichtige en het bestuur maken gebruik van hetzelfde informatiesysteem om berichten elektronisch uit te wisselen, de datum waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

§3. De belastingplichtige kan beroep doen op de volgende persoonsgebonden of woning- of gebouwgebonden vrijstellingsmogelijkheden. De persoonsgebonden vrijstellingen gaan niet over op de nieuwe houder van het zakelijk recht bij overdracht. Een vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd.

Persoonsgebonden vrijstellingen:

Van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen kan worden vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die op 1 januari van het aanslagjaar sinds minder dan twaalf maanden houder is van het zakelijk recht op de woning of het gebouw. Deze vrijstelling moet worden aangetoond met een attest van de notaris of de notariële akte waaruit de datum van verwerving blijkt.

2° De enige belastingplichtige die verblijft in een erkende oudervoorziening, of opgenomen is in een psychiatrische instelling. Het verblijf of de opname moet worden bevestigd met een gedateerd attest van de betrokken voorziening of instelling. De vrijstelling geldt voor maximaal vijf aanslagjaren na de opname in de voorziening of instelling, op voorwaarde dat de belastingplichtige de laatste bewoner was van de woning.

Gebouw- of woning gebonden vrijstellingen:

Van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen kan worden vrijgesteld een woning of gebouw dat:

3° Grondig werd gerenoveerd in het jaar waarop de belasting betrekking heeft. De werken die werden uitgevoerd moeten betrekking hebben op het wegwerken van de leegstand. De volgende bewijsstukken moeten worden voorgelegd:

- indien van toepassing een goedgekeurde omgevingsvergunning;
- een schets of plan met aanduiding van de uitgevoerde werken;
- een beschrijving van de uitgevoerde werken;
- facturen van de uitgevoerde werken;
- foto's van voor en na de renovatie.

Deze vrijstelling is enkel voor grondige renovatiewerken waarbij de woning tijdelijk onbewoonbaar is wegens gebrek aan basiscomfort. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van 3 aanslagjaren volgend op het definitief uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning, wanneer het gaat over werken die stedenbouwkundige handelingen omvatten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Wanneer het gaat om werken waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, geldt de vrijstelling voor een periode van maximum 2 aanslagjaren. Deze vrijstelling kan maar eenmalig in een periode van 10 jaar aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.

4° Wordt gesloopt. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar dat volgt op het definitief uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning voor de sloop, voor zover de sloopwerken een omgevingsvergunning vereisen. Wanneer de sloopwerken uitgevoerd kunnen worden zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning vereist is, geeft de loutere intentieverklaring tot sloop geen aanleiding tot het toekennen van een vrijstelling

5° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of waarvoor geen vergunning meer kan worden afgeleverd wegens een voorlopig of definitief onteigeningsplan. Het goedgekeurd onteigeningsplan moet worden voorgelegd.

6° Een gebouw dat in het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar gedurende minstens zes maanden, al dan niet aaneensluitend, ter beschikking werd gesteld van een pop-up, handels- of horecazaak op basis van een overeenkomst conform het Decreet van 26 juli 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, komt in aanmerking voor vrijstelling, op voorwaarde dat:

- de overeenkomst correct werd aangemeld bij het gemeentebestuur;
- de uitbating effectief plaatsvond;
- en de activiteit voldeed aan de geldende wettelijke en stedenbouwkundige voorschriften (zoals vergunningen).

Deze vrijstelling kan maximaal voor twee aanslagjaren worden toegekend.

7° Indien de houder van het zakelijk recht meerdere woningen tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, is een vrijstelling mogelijk voor maximaal 5 opeenvolgende jaren. De houder van het zakelijk recht moet jaarlijks rapporteren over de voortgang op het lokaal woonoverleg. Het woonoverleg geeft een advies aan het college van burgemeester en schepenen over de voortgang. Als er geen voortgang is, kan de vrijstelling niet worden vernieuwd. Indien dit wel het geval is, kan deze vrijstelling worden verlengd indien nodig.

Artikel 12: Overgangsbepaling

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van leegstaande gebouwen en woningen van 20 december 2022. Woningen en gebouwen die voor 1 januari 2026 zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen met behoud van hun opnamedatum. Deze opname blijft

rechtsgeldig en vormt de basis van de toepassing van dit reglement, tenzij de eigenaar aantoont dat de woning of het gebouw niet langer leegstaat conform de bepalingen van dit reglement.

§2. Voor de bepaling van het belastingtarief wordt verdergegaan op het aantal maanden dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister, ongeacht of er een vrijstelling van toepassing is. Deze regeling is van toepassing vanaf het aanslagjaar 2026.

§3. Indien de houder van het zakelijk recht onder een vorig reglement een vrijstelling heeft verkregen voor meerdere aanslagjaren, blijft de termijn van de toegekende vrijstelling geldig.

§4. Bij vrijstellingen waarvoor een maximaal aantal verlengingen is vastgelegd, worden ook de vrijstellingen meegeteld die in het verleden zijn toegekend onder eerdere leegstandsreglementen (op basis van dezelfde of gelijkaardige grond).

Artikel 13: Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt ter kennis gebracht van de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van hetzelfde decreet.

**Namens Gemeenteraad,
voor eensluidend afschrift**