

**Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad  
donderdag 13 november 2025**

**Aanwezigen:**

Patrick Van Assche, Voorzitter gemeenteraad  
Frans Van Looveren, Burgemeester  
Daan De Veuster, Laurent Cooreman, Ilse Van Den Heuvel, Roeland Ruelens, Miranda Crynen, Schepenen  
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst  
Leo Nicolaï, Sven Deckers, Tatiana Vandekeere, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Kris Janssens, Katrien Scheirs, Ingrid Van Gaver, Christel Covens, Rita De Pooter, Tom Vosselmans, Seppe Ooms, Tine Sips, Esther Janssens, Andreas Ooms, Machteld Francken, Kris De Pooter, Tinne Verlinden, Peggy De Winter, Suzy Vervoort, Paul Quirijnen, Gemeenteraadsleden  
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

**Verontschuldigd:**

Britt Verstappen, Jef Verschueren, Gemeenteraadsleden

**Reglement voor inventarisatie en belasting van leegstaande woningen en gebouwen - GR/2025/201****Beleids- en beheerscyclus**

Raadslid S. Deckers vervoegt de zitting

Beleidsdoelstelling: D00002 - Brecht engageert zich om de leefbaarheid van onze gemeente te verbeteren.

Actieplan: AP000008 - Brecht zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod dat aansluit bij de noden en waarbij plaats is voor nieuwe woonvormen.

Actie A000046: Dagelijkse werking wonen

Beleidsveld: BV0020

ARK: 7374000

Omschrijving: Belasting op leegstand van woningen en gebouwen

**Juridisch kader**

Artikel 170 §4, Grondwet: uitdrukkelijke bevoegdheid van de gemeenteraad voor het invoeren van belastingen.

De artikelen 40, §3 en 41, 14° van het Decreet over het lokaal bestuur: exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad om de gemeentelijke belastingen vast te stellen.

Decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**Historiek**

Gemeenteraadsbeslissing van 8 juni 2023 over het reglement van inventarisatie en belasting van leegstaande woningen en gebouwen.

**Motivatie**

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt. We wensen de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden. Op basis van de Vlaamse Codex Wonen moeten gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Een gemeentelijk reglement moet worden aangenomen waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting. Zo heft het Vlaamse Gewest sinds aanslagjaar 2010 geen eigen heffing op leegstand meer en met ingang van aanslagjaar 2017 legt het aan de gemeenten alleen een strategisch kader met hoofdlijnen op. Hierdoor geeft het Gewest een grote autonomie aan gemeenten om een eigen beleid te voeren, zowel bij de opmaak van een leegstandsregister als bij de invoering van een gemeentelijke heffing op leegstaande woningen en gebouwen. De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen.

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

Toelichting wordt gegeven door burgemeester F. Van Looveren.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar het geluidsbestand van 43.37 minuten tot en met 45.28 minuten.

### **Stemming:**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

#### **Artikel 1 - Belastbaar voorwerp of belastbaar feit**

Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een belasting geheven op woningen en gebouwen die gedurende minstens zes opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

De gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna leegstandsregister te noemen, en dit op grond van art. 2.9 tem art 2.14 van de Vlaamse Codex wonen van 2021.

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

Een woning die opgenomen is in het leegstandsregister kan echter wel op later tijdstip worden opgenomen in de gewestelijke inventarissen voor ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen.

Een woning die opgenomen is in het leegstandsregister kan ook op later tijdstip worden opgenomen in de gemeentelijke inventarissen voor verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register 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. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw
3. de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht
4. het nummer en de datum van de administratieve akte
5. de feiten die aanleiding geven tot vrijstelling van de heffing, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling
6. eventueel de datum van indiening van een betwisting zoals voorzien in artikel 9, en de datum en aard van de beslissing inzake die betwisting.

## **DEFINITIES**

### **Artikel 2**

- Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
  - o een aangetekend schrijven,
  - o een afgifte tegen ontvangstbewijs,
  - o een elektronische aangetekende zending.
- Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
- Woning:
  - o elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in art. 1.3, § 1, eerste lid 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- een kamer waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals vermeld in art1.3, § 1, eerste lid 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van art. 2, §1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten of zoals later gewijzigd, zoals vermeld in art1.3, §1, eerste lid, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- 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; zoals vermeld in art.1.3 § 1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- Met registerbeheer wordt de gemeentelijke dienst bedoeld die door het college van burgemeester en schepenen is gelast met de opmaak, de opbouw het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister.
- Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
- Een plotse ramp: elke gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht waardoor de schade dermate ernstig is dat het gebruik van de woning of het gebouw overeenkomstig de functie onmogelijk is, zoals brand, ontploffing, blikseminslag, ...
- Renovatiedossier: een dossier dat ingediend kan worden voor het verkrijgen van een vrijstelling op de heffing als er grote verbouwingswerken aan de woning lopende/gepland zijn. Een vrijstelling op de heffing kan bekomen worden bij goedkeuring door college van Burgemeester en Schepenen van een renovatiedossier. Er dient aan minstens 3 van de volgende voorwaarden voldaan te worden:
  - vernieuwing van het volledige buitenschrijnwerk
  - vernieuwing van de volledige dakbedekking
  - vernieuwing van de volledige elektrische installatie
  - vernieuwing van de volledige sanitaire installatie (leidingen, toestellen...)
  - vernieuwing van de volledige verwarmingsinstallatie (leidingen, ketel...)
  - vernieuwing van 60% van de vloerafwerking (chape en vloerbekleding)
  - vernieuwing van 60% van de binnenmuurafwerking (bepleistering, gyproc...)
  - vernieuwing van 60% van de plafondafwerking (bepleistering, gyproc...)

De aanvraag dient per beveiligde zending bezorgd te worden aan de dienst wonen en bevat de volgende zaken:

- foto's voor en tijdens de renovatiewerkengrondplannen voor en na de renovatiewerken
- eventueel facturen en goedgekeurde offertes
- een motivatienota met planning van de werken
- indien van toepassing: akkoord van de mede-eigenaars

Het college doet binnen de 60 dagen uitspraak over de aanvraag tot vrijstelling van de heffing, ingaande de dag na deze van betekening van deze aanvraag.

### **Artikel 3 - Leegstaand gebouw**

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als 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. 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 afgeleverde of gedane 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 of zoals later gewijzigd, 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 enkel afsplitsbaar als het na sloop van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Een nieuw gebouw wordt als een leegstaand gebouw beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

#### **Artikel 4 - Leegstaande woning**

En woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer ze gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of de volgende functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen:

- Een woning boven een winkel, zonder aparte toegang die de functie heeft van stockeerruimte voor die winkel
- Een woning naast een winkel, die de functie heeft van stockeerruimte voor die winkel
- praktijken van vrije beroepen

#### **Artikel 5 - Leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte**

Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor de inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

De bedrijfsruimte die op grond van art. 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten of zoals later gewijzigd worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

Het gaat over de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt die als één geheel te beschouwd zijn en die toebehoren aan dezelfde eigenaar, valt onder de toepassing van dit decreet. De verzameling heeft een minimale oppervlakte van vijf are.

### **LEEGSTANDSREGISTRATIE**

#### **Artikel 6 - Opsporingsbevoegdheid**

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in art. 6 van het decreet van 30 mei betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

#### **Artikel 7 - Administratieve akte van leegstand**

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt vastgesteld door een administratieve akte van leegstand en wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- onafgewerkte nieuwbouw waarop geen geldige stedenbouwkundige/omgevingsvergunning (meer) rust
- de woning of gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie
- het ontbreken van een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning, bewijs van dit laatste gebruik is bijvoorbeeld een ondernemingsnummer, bewijslast ligt bij de eigenaar
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of verzegeling
- het langdurig aanbieden van het gebouw of woning als "te huur" of "te koop"

- het ontbreken van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw
- de vermindering van het kadastrale inkomen overeenkomstig art. 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkinspecteur
- buitenschrijnwerk is ernstig vervuild, verweerd, beschadigd of dichtgemaakt en/of de rolluiken zijn overwegend neergelaten
- de woning is niet bemeubeld
- het gebouw of woning is niet meer waterdicht door zware infiltraties doorheen het dak/gevel
- een uitpuilende, dichtgeplakte, verwijderde of anderszins onbruikbaar gemaakte brievenbus
- een bij de woning of het gebouw horende tuin die niet of slecht onderhouden is:
  - hoog gras of hinderlijke planten
  - overwoekerd door begroeiing
  - zwerfvuil en ander afval aanwezig is
  - waar verhardingen opgebroken zijn
- het vermoeden van een fictieve inschrijving als domiciliëringsadres

In de administratieve akte worden alle indicaties van leegstand vermeld.

### **Artikel 8 - Kennisgeving vaststelling en betwisting vaststelling**

De registerbeheerder stelt alle houder(s) van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, met een beveiligde zending in kennis van de vaststelling van leegstand en van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het leegstandsregister.

Deze kennisgeving bevat:

1. een kopie van de administratieve akte
2. een kopie van het technisch, beschrijvend verslag
3. Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister, inclusief verwijzing naar dit reglement
4. Informatie met betrekking tot de bezwaarprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
5. Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder(s) van het zakelijk recht. Is een woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Tegen de vaststelling en het voornemen tot opname in het leegstandsregister kan beroep worden aangetekend bij het college van burgemeester en schepenen binnen de dertig dagen, ingaande de dag na de betekening.

Het beroep bevat minstens volgende gegevens:

1. identiteit, adres en eventueel hoedanigheid en volmacht van de indiener
2. aanwijzingen van de administratieve akte en/of van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft
3. de bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten tot opname of dat voldaan is aan de vereisten tot schrapping

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 dagen, ingaande de dag na de betekening van het beroepschrift.

Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

De registerbeheer betekent de beslissing aan de indiener per beveiligde zending.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inzake het bezwaar tegen de voorgenomen registratie kan binnen een termijn van drie maanden na kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg.

### **Artikel 9 - Opname in het leegstandsregister**

De woningen en gebouwen die in een eerder op grond van artikel 2.9 tem artikel 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgemaakt register zijn opgenomen worden opgenomen in het register op grond van het huidige reglement en met behoud van de oorspronkelijke datum van opname.

Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt overeenkomstig artikel 9 of het bezwaar van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de registerbeheer het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand, zijnde de datum van de administratieve akte.

Het college verklaart het beroep ongegrond wanneer de toegang tot de woning of het gebouw, in het kader van een feitenonderzoek, geweigerd of verhinderd wordt.

### **Artikel 10 - Schraping uit het leegstandsregister**

Een schraping van een woning of gebouw uit het leegstandsregister gebeurt op schriftelijk verzoek van de houder van het zakelijk recht.

Voor de schraping uit het register richt de houder van het zakelijk recht een schriftelijk verzoek aan de administratie. Op straffe van nietigheid moet dit verzoekschrift:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
- met een beveiligde zending worden ingediend;
- minimaal de volgende gegevens bevatten:
  - o de identiteit en het adres van de indiener
  - o de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning, of het gebouw waarop de schrappingsaanvraag betrekking heeft
  - o de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister

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

De administratie stuurt aan de indiener van het verzoek tot schraping een ontvangstbevestiging.

De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schraping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 4 aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of dat het gebouw gesloopt werd. Een gebouw uit het leegstandsregister zal geschrapt worden bij aanvaarding van de schraping. De datum van de schraping van een gebouw uit het leegstandsregister is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning overeenkomstig de functie vermeld in artikel 5 aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of dat de woning gesloopt werd. Een woning uit het leegstandsregister zal geschrapt worden bij aanvaarding van de schraping. De datum van de schraping van een woning uit het leegstandsregister is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

## **DE BELASTING VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **Artikel 11 - Belastbaar feit**

Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

De belasting voor een leegstaande woning of gebouw is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende zes opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op elke nieuwe verjaring van de eerste datum dat een belasting verschuldigd was. In concreto is een belasting dus verschuldigd op 6 maanden, 18 maanden, 30 maanden, ... na opnamedatum in het leegstandsregister voor zover het belaste goed ononderbroken is opgenomen.

### **Artikel 12 - Belastingplichtige**

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht voor het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik of gebruiksrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht, van vruchtgebruik of gebruiksrecht op het ogenblik dat de belasting verschuldigd wordt.

Ingeval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in het leegstaande gebouw of woning. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belastingschuld.

**Bij overdracht van een zakelijk recht op een leegstaande woning en/of gebouw geldt een meldingsplicht.** De overdrager van het zakelijk recht bezorgt de gemeente binnen twee maanden na de overdracht een kopie van de notariële akte en de identiteitsgegevens van de nieuw houder van het zakelijk recht. Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris de gemeente op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht. In voorkomend geval bezorgt de instrumenterende notaris de gemeente binnen twee maanden na de overdracht een kopie van de notariële akte en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder van het zakelijk recht. Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het zakelijk recht voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het leegstandsregister. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

### **Artikel 13 - Tarief**

De belasting bedraagt:

- 1.190 euro voor een leegstaand gebouw
- 1.190 euro voor een leegstaande woning.

Deze basisbelasting is verschuldigd na de eerste 6 maanden registratie in het leegstandsregister.

Als het gebouw of de woning 18 maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 1.810 euro voor een woning
- 1.810 euro voor een gebouw.

Indien het gebouw of de woning 30 maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- 3.625 euro voor een woning
- 3.625 euro voor een gebouw.

Indien het gebouw of de woning 42 maanden of een langere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- 7.250 euro voor een woning
- 7.250 euro voor een gebouw.

De tarieven worden jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de schommelingen van de gezondheidsindex. Deze aanpassing gebeurt door middel van de coëfficiënt die wordt bekomen door het indexcijfer van de maand september voorafgaand aan de indexeringsdatum van het betreffende jaar te delen door het indexcijfer van de maand december 2025. Bij de indexering worden de tarieven afgerond tot op de dichtstbijzijnde 0,10 euro.

### **Artikel 14 - Vrijstellingen**

In enkele gevallen kan de houder van een zakelijk recht van het gebouw of de woning vrijgesteld worden van betaling van de heffing.

Een vrijstelling van de heffing moet aangevraagd worden door middel van een aanvraagformulier. De vrijstelling van de heffing wordt in geen enkel geval automatisch toegekend door de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

De aanvraag van een vrijstelling dient schriftelijk te gebeuren via aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs.

Tijdens de periode van vrijstelling blijft de woning of het gebouw wel geregistreerd.

Soms zijn vrijstellingen beperkt in de tijd, of worden ze voorwaardelijk toegekend. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en dient de heffing alsnog betaald te worden.

Van de leegstandsbelasting kunnen worden vrijgesteld (persoonsgebonden):

- de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, onder voorwaarde dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht
- Deze vrijstelling geldt niet voor:

° de overdracht van een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt

° de overdracht van een vennootschap die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten gemene titel

Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning (objectgebonden):

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt tot een termijn van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
- onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling slechts geldt tot een termijn van één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
- gerenoveerd of gesloopt wordt:
  - o met een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling wordt telkens slechts verleend voor een termijn van één jaar en kan maximaal 2 keer verlengd worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
  - o gerenoveerd wordt zonder vergunningsplichtige werken met een goedgekeurd renovatiedossier. Deze vrijstelling wordt telkens slechts verleend voor een termijn van één jaar en kan maximaal 2 keer verlengd worden in de drie jaar volgend op de goedkeuring van het renovatiedossier door het college van burgemeester en schepenen.

Indien een vrijstelling werd bekomen op basis van (renovatie)werken dient de belastingplichtige, wanneer deze een verlenging beoogt van deze vrijstelling, uiterlijk bij het verstrijken van één jaar vrijstelling de nodige bewijzen voor te leggen aan de registerbeheerder waaruit blijkt dat de gemelde werken werden aangevat of voltooid, of waaruit blijkt dat de werken nog niet konden worden aangevat of voltooid. Het college van burgemeester en schepenen beslist daarbij over de al dan niet verlenging van de vrijstellingsperiode, met dien verstande dat maximum na een vrijstellingsperiode van drie jaar de werken dienen te zijn voltooid.

Bij gebreke aan het voorleggen van deze bewijzen of wanneer uit de voorgelegde documenten blijkt dat de omgevingsvergunning als vervallen moet worden beschouwd, zal de belasting alsnog geïnd worden, rekening houdend met de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

- het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;
- ter beschikking wordt gesteld voor een periode van drie jaar aan de gemeente en het OCMW om te gebruiken als noodwoning indien deze nood zich stelt bij gemeente of OCMW. Gemeente of OCMW beslissen of de woning hiervoor geschikt is. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op de startdatum van de inventarisatie.

### **Artikel 15 - Wijze van inning**

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

### **Artikel 16 - Betaaltermijn**

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

### **Artikel 17 - Bezwaar**

De belastingschuldige kan bezwaar aantekenen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

### **Artikel 18 - Niet-betaling**

Bij niet-betaling binnen de wettelijk bepaalde vervalt termijn, zal een gratis eerste aanmaning worden verzonden. Voor een tweede, en desgevallend elke volgende, aanmaning wordt telkens een kost van 20 euro aangerekend voor de verzending.

Als de debiteur een afbetalingsplan krijgt en dit vervolgens niet nakomt, wordt hem een aanmaning gestuurd. Voor deze aanmaning wordt een kost van 20,00 euro aangerekend.

Wanneer de debiteur niet overgaat tot betaling van de volledige schuld, kosten en intresten inbegrepen, kan de financieel directeur overgaan tot het verlenen van een volmacht aan de gerechtsdeurwaarder met het oog op het laten opmaken van een 'bevel tot betaling'. Voor het aanmaken van deze volmacht wordt een kost van 30 euro aangerekend.

### **Artikel 19 - Overgangsmatregelen**

Dit reglement vervangt alle voorgaande reglementen.

De vrijstellingen die werden bekomen op basis van het vorig reglement van 8 juni 2023 of van de daarvoor geldende reglementen, worden in mindering gebracht van de periodes waarvoor krachtens onderhavig reglement op dezelfde gronden een gelijkaardige vrijstelling zou kunnen worden verkregen.

### **Artikel 20 - Toezicht**

Dit reglement valt onder het toezicht van de toezichthoudende overheid.

#### **Namens de gemeenteraad**

Annemie Marnef  
Algemeen Directeur

Patrick Van Assche  
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef  
Algemeen Directeur

Patrick Van Assche  
Voorzitter gemeenteraad