



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte

gemeenteraad

maandag, 15 december 2025

UITTREKSEL

Aanwezig: Geert Orbie: voorzitter;
Claudia Coudeville, Jan Pollet, Reinhart Madoc, Frank Casteleyn, Han Vermaut,
Piet Berton, Wim Vandenbergh, Marleen Vanden Broucke,
Ilse Vandenbroucke, Matthias Vanhessche, Danny Serpieters,
Pascale Deschepper, Christine Degroote, Ruben Devriendt, Philippe Vandaele,
Karel Hoffman, Faiza Karim Rajput, Jonas Van Poelvoorde,
Charlotte Vandamme, Lut Vandamme, Thibault Jonckheere: raadsleden;
Goele Brouckaert: algemeen directeur

Verontschuldigd: Chris Bourgois: raadslid

Financiën - reglement inzake inventarisatie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen

CONTEXT:

Tot op heden werd het gemeentelijk reglement met betrekking tot leegstand jaarlijks hernomen.

De Vlaamse overheid voorziet voor de periode 1 januari 2026 – 31 december 2031 een meerjarige financiering voor intergemeentelijke woonprojecten. Gemeenten die deel uitmaken van een samenwerkingsverband zoals Woonpunt worden daarbij aangemoedigd om hun lokale regelgeving en beleidsinstrumenten af te stemmen op de doelstellingen van het Vlaams woonbeleid en de beleidsprioriteiten binnen hun regio.

In het kader van de nieuwe subsidieronde voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid (2026–2031), gecoördineerd door Woonpunt, is het aangewezen om het reglement voortaan vast te leggen voor de volledige subsidieperiode (6 jaar).

RECHTSGRONDEN:

- Artikel 41, 162 en 170 § 4 van de grondwet
- Artikelen 40 en 41, 14° van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- Decreet d.d. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit

MOTIVERING:

In het huidig reglement wordt de belasting pas geheven na 12 maanden opname in het leegstandsregister.

Concreet betekent dit dat een woning minstens twee jaar onafgebroken leeg moet staan voordat een eerste belasting wordt opgelegd:

- 12 maanden leegstand om in het register te worden opgenomen, en
- Nogmaals 12 maanden vooraleer de eerste heffing volgt.

Binnen het werkingsgebied van Woonpunt hanteren de andere deelnemende gemeenten een striktere aanpak, waarbij de belasting onmiddellijk bij opname in het leegstandsregister wordt geheven.

Om de beleidsafstemming binnen het intergemeentelijk woonproject te versterken en de doeltreffendheid van het leegstandsbeleid te verhogen, wordt voorgesteld dat de gemeente Jabbeke dit principe overneemt in het herziene reglement.

Binnen het subsidiedossier Woonpunt 2026–2031 wordt van gemeenten verwacht dat zij actieve maatregelen nemen tegen leegstand en inzetten op hergebruik van bestaand patrimonium. Een snellere belastingheffing past binnen deze visie en draagt bij aan de versterking van het lokale woonbeleid in lijn met de Vlaamse woonstrategie.

BESLUIT:

Enig artikel:

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het reglement inzake inventarisatie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen voor de periode 2026-2031 als volgt:

Artikel 1. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Met ingang van het aanslagjaar 2026 en voor een periode die eindigt op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

Artikel 2. Begripsomschrijvingen

De volgende begrippen worden gebruikt:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister bedoeld in de artikelen 3 en 4. Dit is de dienst bevoegd voor grondgebiedszaken. Voor voorbereidende en/of uitvoerende taken kan worden samengewerkt met de interlokale vereniging Woonpunt.

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen

3° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeningwijzen, hetzij een aangetekend schrijven, hetzij een afgifte tegen ontvangstbewijs

4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 16° en 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

5° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid 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

6° leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste

twalf 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 2024 betreffende de omgevingsvergunning in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of meldingsakte 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 (dit is iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag- of administratieve 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 bouw fysieke vereisten.

7° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste twalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie

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

9° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie

10° onbewoonbaar verklaarde woning: een woning die door de bevoegde instantie onbewoonbaar werd verklaard conform artikel 133 en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of de artikelen 3.12 tot en met 3.18 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

11° ongeschikt verklaarde woning: een woning die door de bevoegde instantie ongeschikt werd verklaard conform de artikelen artikel 3.12 tot en met 3.18 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

12° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen. Dit is 1 januari van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de woning / het gebouw gedurende het volledige kalenderjaar leeg stond.

13° renovatienota: een nota die bestaat uit:

- een beschrijving van de problematische situatie van de woning of het gebouw
- een gedetailleerd overzicht van welke niet omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd
- een tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht
- een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

14° tweede verblijf: een woning waarvoor niemand is ingeschreven in de bevolkingsregisters, maar die op elk ogenblik als woning kan worden gebruikt en die als dusdanig is ingericht en uitgerust.

15° verwaarloosde woning of gebouw: een woning en/of gebouw met ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten

16° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3., §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

17° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, of het vruchtgebruik.

HOOFDSTUK 1: LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 3. Leegstandsregister

§1. Het leegstandsregister bestaat uit een lijst met leegstaande woningen en gebouwen. Het register wordt jaarlijks aangevuld met de woningen en gebouwen die op 1 januari van het jaar van opname minstens gedurende het volledige vorige kalenderjaar leeg stonden.

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

§3. Een woning die geregistreerd is als verwaarloosd, kan ook worden opgenomen in het leegstandsregister.

§4. Een tweede verblijf dat komt leeg te staan kan opgenomen worden in het leegstandsregister.

§5. 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 zakelijk gerechtigde(n)
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte
- 5° de opnamedatum
- 6° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname
- 7° de datum van het beroepschrift
- 8° de ingeroepen beroepsargumenten
- 9° de datum van annulatie van de inschrijving (ingevolge beroep)
- 10° de reden en redenen die aanleiding hebben gegeven tot annulatie van de inschrijving
- 11° de datum van de schrapping
- 12° het feit of de feiten die aanleiding hebben gegeven tot de schrapping
- 13° de datum van de aanvraag tot vrijstelling
- 14° het feit of de feiten die aanleiding hebben gegeven tot vrijstelling
- 15° de periode of periodes van vrijstelling.

Artikel 4. Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen aangestelde personeelsleden die bevoegd zijn om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van dit belastingreglement bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie-en gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde en gedateerde administratieve akte, waarin één of meerdere

foto's, een beschrijving van de woning / het gebouw en de indicaties die de leegstand staven, opgenomen zijn.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals:

- het ontbreken van een inschrijving in de bevolkingsregisters op het adres van de woning op 1 januari van het aanslagjaar en gedurende het volledige voorgaande kalenderjaar
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
- een volle brievenbus gedurende lange tijd
- de woning is niet bemeubeld
- de verwaarlozing van de woning of het gebouw
- een verwaarloosde omgeving: tuin (lang gras, onverzorgd,), oprit, ...
- ernstig vervuild glaswerk of buitenschrijnwerk
- vernielingen aan of in de woning of aan de omgeving van de woning
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn
- dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dicht geplakt, dicht geschilderd, ...)
- het ontbreken van enige melding van gebruik als tweede verblijf
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992
- een aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit
- de stopzetting van de bedrijfsvoering
- de verhuis van de firma
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), de postbode, de wijkagent, ...
- de vaststelling van domiciliefraude (vb. op basis van verslag van politie ingevolge woonstonderzoek)
- een nieuw gebouw dat of nieuwe woning die binnen zeven jaar na de afgifte een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt volgens de functie.

Artikel 5. Kennisgeving van registratie

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

- de administratieve akte
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister
- informatie over het reglement.

Artikel 6. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de kennisgeving van het voornemen tot registratie, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de voorgenomen opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft
- de redenen waarop men zich beroept om de opname te betwisten

- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeenrecht, uitgezonderd de eed.

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

§2. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§3. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§4. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging bezorgd.

§5. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

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

§6. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§7. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Dit kan worden voorafgegaan door een controle ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§8. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van beslissing en/of kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

§9. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijkgerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf 1 januari van het betreffende kalenderjaar.

Artikel 7. Schrapping uit het leegstandsregister

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

§2. De datum van schrapping van een woning uit het leegstandregister is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de woonfunctie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters, opname in de lijst tweede verblijven of zo nodig na een onderzoek ter plaatse.

§3. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

§4. De datum van schrapping van een gebouw uit het leegstandsregister is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of zo nodig na een onderzoek ter plaatse.

§5. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft
- de redenen waarop men zich beroept om de schrapping te vragen
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

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

§6. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De administratie brengt de verzoeker onverwijld op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§8. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

HOOFDSTUK 2. DE BELASTING

Artikel 8. Belastbare grondslag

§1. Er wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister op 1 januari van het betreffende aanslagjaar.

§2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw opgenomen is in het leegstandsregister. Dit is voor het eerst op 1 januari van het jaar van de opname.

§3. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting jaarlijks verschuldigd.

Artikel 9. De belastingplichtige en zijn informatieplicht

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op 1 januari van het aanslagjaar.

§2. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. De zakelijk gerechtigde van de woning die is opgenomen in het leegstandsregister, is ertoe gehouden de administratie onverwijld in te lichten van de overdracht van de woning. Met overdracht wordt gelijkgesteld de vestiging van een recht van opstal of erfpacht.

§4. De overdracht is pas tegenstelbaar ten aanzien van de gemeente Jabbeke vanaf de datum van de notariële akte.

Artikel 10. Tarief van de belasting

§1. De belasting wordt berekend op basis van het aantal jaren dat de woning (met inbegrip van kamers) of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister.

§2. De belasting voor een woning (met uitzondering van kamers) of een gebouw opgenomen in het leegstandsregister bedraagt 2.000,00 euro voor het eerste jaar.

De belasting wordt vermeerderd met 2.000,00 euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat.

§3. De belasting voor een kamer opgenomen in het leegstandsregister bedraagt 750,00 euro voor het eerste jaar.

De belasting wordt vermeerderd met hetzelfde bedrag per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de kamer in het leegstandsregister opgenomen staat.

§4. Het aantal jaren waarvoor vrijstelling van betaling van de heffing werd verkregen, wordt niet in mindering gebracht bij de berekening van het bedrag van de heffing.

§5. Bij overdracht van het zakelijk recht van een woning wordt 1 januari volgend op de overdracht van het zakelijk recht, voor de berekening van de belasting, beschouwd als de nieuwe opnamedatum.

Artikel 10bis. Indexering

De belastingbedragen vermeld in artikel 10 worden jaarlijks aangepast op 1 januari volgens de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Deze aanpassing gebeurt door middel van de coëfficiënt die wordt bekomen door het indexcijfer van de maand december die voorafgaat aan de aanpassing te delen door het indexcijfer van de maand december 2018. Het bedrag dat het resultaat is van deze berekening wordt afgerond naar het naasthogere veelvoud van 5.

HOOFDSTUK 3. VRIJSTELLINGEN

Artikel 11. Toepassing van vrijstellingen

De vrijstelling is van toepassing op de belasting van het betreffende aanslagjaar. Aan de vrijstellingsvoorwaarden dient te zijn voldaan op 1 januari van het betreffende aanslagjaar of in de loop van het voorafgaande kalenderjaar.

Artikel 12. Cumulatie van vrijstellingen

Een houder van het zakelijk recht kan voor een woning / gebouw, bij cumulatie van vrijstellingen, maximaal slechts voor drie (al dan niet opeenvolgende) aanslagjaren vrijstelling van betaling van de belasting verkrijgen.

Van de maximale vrijstellingsregel kan worden afgeweken in volgende gevallen:

- wanneer de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige beperkt is ingevolge een gerechtelijke beslissing (zoals bedoeld in artikel 15)
- tijdens de voorbereidingstijd voor en de geldigheidsduur van een onteigeningsplan (zoals bedoeld in artikel 20)
- gedurende de doorlooptijd voor een erfgoedpremiedossier (zoals bedoeld in artikel 21)
- gedurende de doorlooptijd van de gerechtelijke of administratieve procedure (zoals bedoeld in artikel 23)
- in geval van overmacht (zoals bedoeld in artikel 25).

Tijdens voormelde periodes wordt de telling van het aantal aanslagjaren opgeschort.

Onder geen beding evenwel kan het aantal aanslagjaren waarvoor vrijstelling kan worden bekomen worden verhoogd, behoudens de uitzonderingen voorzien in artikel 24.

Artikel 13. Aanvragen van vrijstelling

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie binnen de 30 dagen ingaand de dag na de kennisgeving van het voornemen tot opname in het leegstandsregister of (voor wat betreft de woningen en gebouwen die reeds in het register zijn opgenomen) ingaand de dag na de kennisgeving van de handhaving van de inschrijving in het leegstandsregister.

§2. De aanvraag dient te worden ingediend via beveiligde zending. Voor het indienen van de aanvraag wordt gebruik gemaakt van het ter beschikking gestelde invulformulier. Bij het aanvraagformulier worden de nodige bewijsstukken toegevoegd. De vrijstelling dient jaarlijks opnieuw door de belastingplichtige te worden aangevraagd.

Artikel 14. Behandeling van de aanvraag tot vrijstelling

De administratie beoordeelt de aanvraag tot vrijstelling en brengt de aanvrager hiervan op de hoogte.

PERSOONSGEBONDEN VRIJSTELLINGEN

Artikel 15. Vrijstelling van belasting voor een belastingplichtige met beperkte handelingsbekwaamheid

§1. Vrijstelling kan worden bekomen wanneer de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing. De gerechtelijke beslissing inzake de beperking van de handelingsbekwaamheid moet worden voorgelegd. De aanstelling van een bewindvoerder, voogd of curator wordt gelijkgesteld met het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid.

§2. Deze vrijstelling geldt tot en met twee aanslagjaren die volgen op het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid.

Artikel 16. Vrijstelling van belasting voor een belastingplichtige die in de onmogelijkheid is om de enige eigen woning te bewonen

§1. Aan de belastingplichtige die houder is van het zakelijk recht van één woning, bij uitsluiting van enige andere woning, en die tevens de laatste bewoner was van deze woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte, kan vrijstelling worden verleend. De belastingplichtige moet verblijven in een erkende ouderenvoorziening of is opgenomen in een psychiatrische instelling of een penitentiaire instelling. Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening of instelling moet worden voorgelegd.

§2. De vrijstelling geldt voor de twee aanslagjaren volgend op de datum van opname in de instelling.

Artikel 17. Vrijstelling van belasting voor een belastingplichtige die recent houder van het zakelijk recht is geworden

§1. Vrijstelling kan worden verleend aan de belastingplichtige die op 1 januari van het betreffende aanslagjaar sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. Voor de beoordeling van het recent houderschap wordt de datum van de notariële akte beschouwd als de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht.

§2. Deze vrijstelling geldt voor de twee aanslagjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§3. Vrijstelling kan worden verleend aan de houder van het zakelijk recht die voor 1 januari van het aanslagjaar bij onderhandse overeenkomst zijn zakelijk recht heeft verkocht, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een notariële overeenkomst. Indien de overeenkomst een opschortende voorwaarde bevat, moet deze vervuld zijn.

§4. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op de datum van onderhandse verkoopsovereenkomst.

§5. Deze vrijstelling wordt niet toegekend wanneer:

- de overdracht bij erfenis of testament gebeurt aan personen die al gedeeltelijk houder van een zakelijk recht waren zoals vermeld in artikel 2, 17°
- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

Artikel 18. Vrijstelling van belasting voor een belastingplichtige in functie van een sociaal project

§1. De volgende belastingplichtigen zijn van de leegstandsbelasting vrijgesteld

- een erkende woonmaatschappij, of een andere sociale woonorganisatie, een autonoom gemeentebedrijf, de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging, voor zover het panden betreft die het voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een huidig of toekomstig project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving, en voor zover dit kadert binnen een openbare taakdoelstelling van algemeen of sociaal belang.
- een private eigenaar, die een huurovereenkomst of een huurbelofte heeft afgesloten met een erkende woonmaatschappij. De woning dient (eventueel na renovatie) te voldoen aan de kwaliteitseisen die de woonmaatschappij oplegt.
- de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie die het sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 Vlaamse Codex Wonen, heeft verkregen.

§2. De vrijstelling is beperkt tot twee opeenvolgende aanslagjaren.

OBJECTGEBONDEN VRIJSTELLINGEN

Artikel 19. Vrijstelling van belasting voor renovatie van de woning en/of het gebouw

§1. Vrijstelling kan worden bekomen wanneer de woning of het gebouw wordt gerenoveerd zoals moet blijken uit een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden of wanneer er met een renovatienota (zoals vermeld in artikel 2, 13°) en facturen wordt aangetoond dat de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt.

§2. Deze vrijstelling geldt voor de drie aanslagjaren volgend op de omgevingsvergunning, of voor drie opeenvolgende aanslagjaren op basis van facturen met betrekking tot het jaar voorafgaand aan het betreffende aanslagjaar.

Deze vrijstelling vanaf het tweede aanslagjaar volgend op het verlenen van de omgevingsvergunning vervalt evenwel indien niet binnen de twee jaar met de uitvoering van de vergunde handelingen werd gestart.

§3. Indien deze stukken onvoldoende bewijs leveren, kan de administratie overgaan tot een plaatsbezoek. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van de vrijstelling ambtshalve geweigerd tenzij de belastingplichtige binnen de termijn zoals bepaald in artikel 13, §1 alsnog de vereiste bewijsstukken voorlegt.

Artikel 20. Vrijstelling van belasting voor woningen en/of gebouwen binnen een onteigeningsplan

§1. Vrijstelling wordt verleend wanneer de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld of een onteigeningsplan in voorbereiding is.

§2. Deze vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar volgend op het vervallen van deze vrijstellingsgrond.

Artikel 21. Vrijstelling van belasting voor woningen en/of gebouwen erkend als monument

§1. De woning die of het gebouw dat krachtens het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013 beschermd is als monument is vrijgesteld van belasting, voor zover bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard erfgoedpremiedossier is ingediend.

§2. De vrijstelling geldt tot en met de twee aanslagjaren die volgen op de kennisgeving van de beslissing over het ingediende erfgoedpremiedossier.

Artikel 22. Vrijstelling van belasting voor woningen en/of gebouwen die getroffen worden door een ramp

§1. De woning die of het gebouw dat werd vernield of beschadigd ten gevolge van een (plotse) ramp waardoor bewoning niet meer mogelijk is en waarvoor de belastingplichtige niet (mede)aansprakelijk kan worden gesteld, kan worden vrijgesteld van belasting. De nodige bewijsstukken moeten worden voorgelegd.

§2. Deze vrijstelling geldt voor drie aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

Artikel 23. Vrijstelling van belasting voor woningen en/of gebouwen die het voorwerp vormen van een gerechtelijke of administratieve procedure

§1. Wordt vrijgesteld van belasting: de woning die of het gebouw dat onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van:

- een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek
- een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure
- een door een notaris geattesteerde procedure van uitoverveerdheidtrekking

- een andere administratieve procedure.

§2. Deze vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar na het wegvallen van deze vrijstellingsgrond.

§3. De vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst van de zaak het normale gebruik van het onroerend goed verhindert.

Artikel 24. Vrijstelling van belasting voor een ander gebruik dan effectieve bewoning

§1. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt beschouwd als leegstand. Er kan wel een vrijstelling van belasting worden bekomen voor dit ander gebruik.

Volgende voorwaarden zijn gekoppeld aan een eventuele vrijstelling omwille van ander gebruik:

- het ander gebruik is effectief;
- het ander gebruik is substantieel en beslaat minimaal 50% van de bruikbare vloeroppervlakte.

Eenzelfde eigenaar kan slechts voor één leegstaande woning de vrijstelling voor ander gebruik inroepen.

§2. De vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren vanaf de datum van opname in het leegstandsregister.

§3. Indien een functiewijziging vergunbaar is, dient deze functiewijziging binnen de periode van vrijstelling te worden gerealiseerd. Na de functiewijziging en het effectieve gebruik van het gebouw in overeenstemming met de nieuwe functie, wordt de woning / het gebouw geschrapt uit het leegstandsregister overeenkomstig artikel 7.

§4. Indien geen functiewijziging mogelijk is, dan vervalt de vrijstelling automatisch vanaf het derde aanslagjaar en wordt de belasting verschuldigd, met uitzondering van de situaties vermeld onder §5 en §6.

§5. Een vrijstelling voor ander gebruik is onbeperkt (in afwijking van artikel 12) indien de woning wordt gebruikt als gemeenschapsvoorziening of een functie heeft van een maatschappelijk, socio-cultureel of lokaal economisch belang.

§6. Indien de woonfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van het gebouw, dan geldt de vrijstelling voor het ander gebruik, voor de verdere duur van het gebruik, (in afwijking van artikel 12) zonder enige beperking, voor zover de leegstaande woongelegenheid deel uitmaakt van een groter gebouw dat een andere hoofdfunctie heeft en dat daarvoor ook effectief wordt gebruikt.

Wanneer het gebouw meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet effectief gebruikt wordt in overeenstemming met de hoofdfunctie, wordt het opgenomen in het leegstandsregister, en vervalt van rechtswege ook de vrijstelling voor de leegstaande woongelegenheid, ongeacht het eventueel (al dan niet voortgezet) ander (effectief en niet-occasioneel) gebruik van de woongelegenheid.

Artikel 25. Vrijstelling van belasting wegens een vreemde oorzaak of overmacht

§1. Vrijstelling kan worden verleend wanneer de leegstand het gevolg is van een vreemde oorzaak of overmacht. Dit wil zeggen dat de leegstand te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. De onmogelijkheid tot effectief gebruik dient reeds te bestaan vóór (of uiterlijk op) 1 januari van het betreffende aanslagjaar. De nodige bewijsstukken van de overmacht of vreemde oorzaak moeten voorgelegd worden en de belastingplichtige moet de administratie spontaan op de hoogte houden over het verdere verloop van de situatie.

§2. Het college van burgemeester en schepenen beslist bij gemotiveerd besluit omtrent het al dan niet aanvaarden van de “vreemde oorzaak” of “overmacht”.

§3. De vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar volgend op het einde van de overmacht.

HOOFDSTUK 4. INKOHIERING

Artikel 26. Inkohiering

§1. De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§2. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen, en dat wordt opgemaakt krachtens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 27. Betalingstermijn

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

Artikel 28. Bezwaar

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan inzake de belasting bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. 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.

§3. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven binnen de vijftien kalenderdagen.

Artikel 29. 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, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet- fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48 van toepassing, voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

HOOFDSTUK 5. OVERGANGSMAATREGELEN

Artikel 30. Overdracht van woningen en gebouwen

De woningen en gebouwen opgenomen op in het leegstandsregister op datum van 31 december 2025, zoals opgesteld volgens het reglement van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen werd goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2024 en latere wijzigingen, worden overgedragen naar het leegstandsregister op datum van 1 januari 2026.

Artikel 31. Overdracht van vrijstellingen

De vrijstellingen die werden bekomen op basis van het reglement van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen en op tweede verblijven voor het jaar 2025, vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2024 en latere wijzigingen, worden in mindering gebracht van de periodes waarvoor krachtens onderhavig reglement op dezelfde gronden een gelijkaardige vrijstelling zou kunnen worden verkregen. Deze vrijstellingen worden ook meegerekend voor de toepassing van artikel 12 inzake de cumulatie van vrijstellingen.

HOOFDSTUK 6. SLOTBEPALINGEN

Artikel 32. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Beslist door de gemeenteraad in zitting van maandag, 15 december 2025.

Goele Brouckaert
algemeen directeur

Geert Orbie
voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Goele Brouckaert
algemeen directeur

Geert Orbie
voorzitter

