

UITTREKSEL

Uit de notulen van de gemeenteraad

Aanwezig: Dirk Smout, voorzitter
Geert Vandekeybus, burgemeester
Robin Jacobs, Arno Aerden, Helmut Jaspers, Joris Brosens, Katrien Somers, schepenen
Dirk Konings, Marc Scheepers, Tom Bevers, Kevin Ooye, Brigitte Quick,
Jan Suykerbuyk, Anne Somers, Judith Francken, Steff Nouws,
Tuur Goormachtig, Emma Lambregts, Steve Suykerbuyk, Ellen Maas,
Jeroen Verleysen, Eva Eyckmans, Johnny Hendrikx, Kenny Van Dyck, Leen Jaspers,
raadsleden
Ivan Kockx, algemeen directeur.

Verontschuldigd:

OPENBARE ZITTING

De gemeenteraad,

B.1A FINANCIËN. GOEDKEURING REGLEMENT INZAKE DE INVENTARISATIE EN BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN 2026-2031.

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;
Gelet op artikel 40, §3 van het Decreet Lokaal Bestuur;
Gelet op artikel 2.9 – 2.14 van de gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021);
Gelet op Bestuursdecreet van 22 december 2018;
Gelet op het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelasting en latere wijzigingen;
Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 27 oktober 2020 over de inventarisatie en belasting op leegstaande woningen en gebouwen;
Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
Overwegende dat de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid aanstelt;
Overwegende dat zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gesteld wordt dat de gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;
Overwegende dat de gemeente daarbij nadere materiële en procedurele regels voor het leegstandsregister kunnen bepalen;
Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 30 september 2025 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid 2026-2031 (IGS 5.0), meer bepaald Project Grens. Een vlaamse beleidsprioriteit hierbij is het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen;
Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente Essen beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt. Leegstaande woningen en gebouwen verhogen onnodig het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan;
Overwegende dat leegstand de voorbode kan zijn tot verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent. Leegstaande woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren;

Overwegende dat leegstaande woningen en gebouwen makkelijker het mikpunt worden van vandalisme, krakers, vervuiling en soms gebruikt worden als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten;

Overwegende dat leegstand een gevoel van onveiligheid creëert, waarbij een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten gevraagd wordt;

Overwegende dat sommige eigenaars woningen en gebouwen leeg laten staan louter om speculatieve redenen. Zij dragen echter niet bij aan de kosten die leegstand met zich meebrengt;

Overwegende dat woningen die zonder reden leegstaan, bijdragen aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en huur- en verkoopprijzen opdrijven. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen;

Overwegende dat Vlaamse en lokale overheden jaarlijks veel middelen stoppen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten;

Overwegende dat de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Overwegende dat er aanpassingen aan het geldende reglement nodig zijn door de Vlaamse Codex Wonen, geëvolueerde maatschappelijke context (toenemende woonneed, nood aan efficiënt ruimtegebruik) zodat het gericht kan worden ingezet omdat het huidige reglement maar van toepassing is tot en met het aanslagjaar 2025;

Overwegende dat de aanpassing van het reglement wordt voorgesteld voor de periode 2026-2031;

Overwegende dat de wijzigingen zich voordoen op actualisering en verfijning van definities, uitbreiding van de indicaties van leegstand, aanpassing van de vrijstellingen, tariefvergelijking oud versus nieuw, gefaseerde opbouw i.p.v. onmiddellijke verdubbeling, geen verdere differentiatie binnen woningen en het vergelijk met andere gemeenten;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gehoord de toelichting door schepen Arno Aerden met daarbij ook de toelichting van twee aanpassingen ten opzichte van de aangeleverde versie voor de gemeenteraad. Deze aanpassingen zijn gevraagd in de commissie van 27 april 2026. Het gaat ten eerste over art. 8 §3 2^{de} lid dat wordt geschrapt. Het gaat hier over een verwijzing naar de verplichting voor notarissen om de gemeente in te lichten over een verkoop. De tweede aanpassing is in art. 10 §2 8^{ste} lid met betrekking tot de vrijstelling die kan bekomen worden als woonmaatschappij met als voorwaarde dat men minimaal twee keer per jaar rapporteert aan het gemeentelijk woonoverleg;

Gehoord raadslid Steff Nouws die verwijst naar de aanpassing in art. 10 over de verstrenging van twee keer rapporteren door de woonmaatschappij. Hij merkt op dat het in de tekst toch over gegroepeerde woningen gaat;

Gehoord schepen Arno Aerden die verwijst naar de commissie waarin dit is toegelicht en dat het in de praktijk gaat over woonmaatschappijen;

Gehoord raadslid Steff Nouws die vraagt of het ook geldt voor een projectontwikkelaar die meerdere aaneensluitende panden koopt;

Gehoord schepen Arno Aerden die antwoordt dat die niet aan het lokaal woonoverleg rapporteren en daar niet voor in aanmerking komt;

Gehoord raadslid Steff Nouws die aangeeft dat hij de briefwisseling met de Voorkempen heeft bekeken. Hij kent de voorgeschiedenis met De Ideale Woning. Door bewegingen op Vlaams niveau is dat nu de woonmaatschappij de Voorkempen geworden, wat voor hen een erfenis is die belastend is. Het zakelijk recht werd doorgegeven. Hij vraagt of zij hier nu gebruik van kunnen maken;

Gehoord schepen Arno Aerden die aangeeft dat dit een vrij technische vraag is en daar niet onmiddellijk kan op antwoorden. Deze grond tot vrijstelling hebben zij niet opgeworpen. Het is nagekeken door de diensten, maar hij is er niet honderd procent zeker van dat zij dit niet zouden kunnen invoeren;

Gehoord raadslid Steff Nouws die meedeelt dat hij de stukken heeft nagelezen en ook het verslag van het overleg heeft opgevraagd. Hij vraagt of er met de woonmaatschappij nog gesprekken zijn gepland;

Gehoord schepen Arno Aerden die verwijst naar een agendapunt verderop in deze gemeenteraad waarbij over de woonmaatschappij kan worden gediscussieerd, maar het voorliggend agendapunt gaat over leegstand, niet over het dossier van Voorkempen. Zij zijn in ieder geval niet tevreden met de erfenis:

Na beraadslaging;

BESLUIT: met eenparigheid van stemmen

Art. 1 Besloten wordt goedkeuring te geven aan het reglement inzake de inventarisaite en de belasting op leegstaande woningen en gebouwen als volgt:

Artikel 1. begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

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;

2° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen;

3° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° **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;

5° **kamer**: een woning 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;

6° **woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

7° **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 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.

8° leegstaande woning: woning die gedurende een periode 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.

8°,1: De volgende functies brengen een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee:

- Een woning boven een winkel, zonder aparte toegang (die bijvoorbeeld de functie heeft van de stockeerruimte voor die winkel);
- Praktijken van vrije beroepen;

9° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

10° 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;

11° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

12° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

13° houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

14° vrijstelling: bij een vrijstelling van heffing blijft de woning of het gebouw geïnventariseerd op het register van leegstaande woningen of gebouwen, maar moet u voor de periode van vrijstelling geen heffing betalen.

15° gegroepeerde woning: meerdere zelfstandige wooneenheden, elk bestemd voor één huishouden, die door hun ligging, gedeelde constructieve elementen of gemeenschappelijke voorzieningen bouwkundig en functioneel zodanig

samenhangen dat zij redelijkerwijze slechts als één geheel kunnen worden gerenoveerd, herontwikkeld of opnieuw in gebruik genomen.

HOOFDSTUK 1: LEEGSTANDSREGISTRATIE

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

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

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, wordt niet opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Een woning of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen of gebouwen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. 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 indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden 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 administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van meerdere indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een uitpuilende of dichtgemaakte brievenbus;
- een verwaarloosde of slecht onderhouden tuin of omgeving (lang gras, onverzorgd, zwerfvuil aanwezig, opengebroken verhardingen, ...);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;

- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of een verzegeling;
- dichtgemaakte of geblindeerde raamopeningen (dicht geplakt, dicht geschilderd);
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen 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;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- het buitenschrijnwerk is ernstig vervuild, verweerd;
- de woning is niet bemeubeld;
- ernstig vervuild glaswerk of buitenschrijnwerk;
- de woning of het gebouw is niet meer waterdicht (door zware infiltraties doorheen dak/gevel);
- een onafgewerkte nieuwbouw (indien deze 7 jaar na beslissingsdatum van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning nog steeds niet aangewend wordt overeenkomstig de daartoe toegekende functie);
- vernielingen of grote verbouwingswerken aan of in de woning of aan de omgeving van de woning;
- het gebouw of de woning wordt niet gebruikt overeenkomstig zijn vergunde functie;
- vermoeden van een fictieve inschrijving als domiciliëringsadres;
- het ontbreken van een actief vestigingsnummer of ondernemingsnummer op het betreffende gebouw in de kruispuntbank voor ondernemingen;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die aanduiden wanneer de consument er terecht kan;
- het ontbreken van een naam en/of logo van een nog actieve zaak met een vestigingsnummer op het betrokken adres;
- de feitelijke vaststelling dat het gebouw niet toegankelijk is voor publiek omwille van een gesloten deur en/of neergelaten rolluiken;
- de feitelijke vaststelling van de afwezigheid van uitrustings- en verkoopmateriaal en goederen in het gebouw.

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

De houder(s) van het zakelijk recht zoals bekend bij de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën, wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag en fotodossier;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot eventuele vrijstellingen;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht die bij de administratie gekend is. Indien de beveiligde zending niet wordt afgehaald, dan zal er ter kennisgeving hiervan per gewone zending een

afschrift verzonden worden naar het adres waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend en gemotiveerd 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 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 gemeen recht, uitgezonderd de eed;

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

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens een 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 of als advocaat-stagiair.

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

§3. Aan de indiener van een beroepsschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is 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 houder van het zakelijk recht, of zijn rechtsgeldige vertegenwoordiger, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. 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.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de inkomende beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een controle ter plaatse uitgevoerd 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.

§7. 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 aan de indiener van het beroep.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie de woning of het gebouw in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand, zijnde de datum van administratieve akte.

§9. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in artikel 5 §7, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroepschrift bij de gemeente. Artikel 1385decies en 1385undecies van het gerechtelijk wetboek zijn van toepassing.

Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 9°.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Dit kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed of na een onderzoek ter plaatse.

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 1, 8°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Dit kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed of na een onderzoek ter plaatse. Een (handels)huurovereenkomst kan echter nooit als enig bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending of email. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 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 of de datum van de email gehanteerd.

§ 3. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek.

Het al dan niet inwilligen 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 kan niet ingewilligd worden als de toegang tot een pand (gebouw of woning) geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 4. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing per beveiligde zending.

§ 5. De schrapping kan ook ambtshalve worden toegekend indien de administratie over de juiste en volledige gegevens beschikt om de schrapping door te voeren. In dit geval wordt de beslissing tot schrapping schriftelijk ter kennis gebracht van de zakelijk gerechtigde.

§ 6. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5

HOOFDSTUK 2. DE BELASTING

Artikel 7. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister. De definities van woningen, gebouwen, kamers, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1.

§2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

§3. De belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen kan cumulatief worden geheven met de belasting op leegstaande woningen en gebouwen, indien hetzelfde pand voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van beide reglementen.

Artikel 8. Belastingplichtige

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

§2. Ingeval van mede-eigendom of gezamenlijke uitoefening van het zakelijk recht zijn de mede-eigenaars of mede-houders van het zakelijke recht hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterend ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 9. Tarief van de belasting

§1. De basisbelasting bedraagt:

- 1.000,00 euro voor een kamer;
- 2.000,00 euro voor een woning;
- 2.000,00 euro voor andere gebouwen.

De belasting na een tweede termijn opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register:

- 1.000,00 euro voor een kamer;
- 2.000,00 euro voor een woning;
- 2.000,00 euro voor andere gebouwen.

De belasting na een derde termijn opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register, bedraagt 3 maal de basisbelasting:

- 3.000,00 euro voor een kamer;
- 6.000,00 euro voor een woning;
- 6.000,00 euro voor andere gebouwen.

De belasting na een vierde termijn opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register, bedraagt 4 maal de basisbelasting:

- 4.000,00 euro voor een kamer;
- 8.000,00 euro voor een woning;
- 8.000,00 euro voor andere gebouwen.

De belasting na een vijfde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register, bedraagt 5 maal de basisbelasting:

- 5.000,00 euro voor een kamer;
- 10.000,00 euro voor een woning;
- 10.000,00 euro voor andere gebouwen.

§2. Bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning, loopt het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het leegstandsregister staat, verder.

Artikel 10. Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht kan een beroep doen op de vrijstellingen vermeld in §2. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen.

Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij het college van burgemeester en schepenen en dit vóór de opname in het belastingkohier. De vrijstelling wordt niet automatisch toegekend. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen.

Een vrijstelling wordt telkens toegekend voor één aanslagjaar. Indien men zich volgens het reglement meerdere jaren kan beroepen op dezelfde vrijstellingsgrond, moet de vrijstelling, indien gewenst, elk aanslagjaar opnieuw worden aangevraagd. Bij elke aanvraag zal beoordeeld worden of aan de voorwaarde voor vrijstelling voldaan is. De belastingplichtige wordt schriftelijk in kennis gesteld of hij al dan niet recht heeft op de vrijstelling.

Vrijstellingen kunnen ook toegekend worden op basis van de gegevens die bij het bestuur gekend zijn.

§2. Van de leegstandsbelasting vrijgesteld is de belastingplichtige:

1° die recent een zakelijk recht heeft verkregen over de woning of het gebouw, en dat voor een periode van één jaar die volgt op de volledige overdracht van het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere eigenaar, bestuurder of vennoot is;
- vzw's waar de eigenaar onrechtstreeks bestuurder van is.

2° van wie het pand gesloopt of gerenoveerd wordt.

Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd/gesloopt als:

- Indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, moet een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning worden voorgelegd. Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum van het verkrijgen van de omgevingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning en er kan vervolgens tweemaal een verlenging aangevraagd worden voor het daaropvolgende aanslagjaar.

Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling moet de start van de werken gemeld worden volgens de richtlijnen van de dienst vergunningen. Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het niet toekennen van de vrijstelling.

De vrijstelling kan aangevraagd worden zolang de vergunning geldig is op het belastbaar tijdstip.

Er kan maar éénmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

- Indien het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen, moet een renovatienota worden voorgelegd. De renovatienota is een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:
 - a) Een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige/niet-omgevingsvergunningsplichtige werken er effectief worden uitgevoerd;
 - b) Een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd.
 - c) Een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
 - d) Een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
 - e) Indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum van indiening van de renovatienota en er kan vervolgens tweemaal een verlenging aangevraagd worden voor het daaropvolgende aanslagjaar. De belastingplichtige kan bij een tweede en een derde jaar vrijgesteld worden, als hij aantoonst dat in het jaar voorafgaand aan de aanvraag vooruitgang in de renovatiewerken is geboekt.

Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven om de toekenning van de vrijstelling te weigeren.

Er kan maar éénmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

3° van wie de handelingsbekwaamheid wordt beperkt door een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt gedurende drie jaar volgend op de gerechtelijke beslissing.

4° van wie het pand binnen de grenzen ligt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;

5° van wie het pand niet gebruikt kan worden door een betredingsverbod of een verzegeling in het kader van een gerechtelijk onderzoek. Deze vrijstelling geldt tot maximum één jaar na de beëindiging van het betredingsverbod of de verzegeling;

6° van wie het pand vernield of beschadigd is door een plotse ramp die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, en dit voor een periode van drie opeenvolgende jaren die volgt op de datum van de ramp. Deze vrijstelling kan vervolgens driemaal verlengd worden voor het daaropvolgend aanslagjaar.

7° die aantoont dat hij/zij in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. De belastingplichtige dient hiervoor een bewijs van opname, opgemaakt door de erkende instelling, aan te leveren. Deze vrijstelling geldt voor het eerstvolgende aanslagjaar en kan vervolgens éénmalig verlengd worden voor het daaropvolgende aanslagjaar.

8° Indien de houder van het zakelijk recht meerdere **gegroepeerde** woningen tegelijk wil renoveren of slopen en vervangen, is een vrijstelling mogelijk omdat een gecoördineerde en efficiënte aanpak noodzakelijk is. Door de schaalgrootte en de onderlinge bouwkundige en technische samenhang van de woningen vergen de voorbereidingen meer tijd, onder meer voor het opmaken van ontwerpplannen, het doorlopen van vergunningstrajecten en het gefaseerd herhuisvesten van zittende huurders. Omdat bewoners stapsgewijs moeten worden overgebracht en tijdelijke huisvestingsoplossingen moeten worden voorzien, is een langere uitvoeringstermijn objectief noodzakelijk.

Deze vrijstelling kan maximaal vijf opeenvolgende jaren aangevraagd worden voor het daaropvolgend aanslagjaar, op voorwaarde dat de houder van het zakelijk recht jaarlijks tweemaal rapporteert aan het lokaal woonoverleg en dat aantoonbare voortgang wordt geboekt. Als er onvoldoende voortgang in het sloop- of renovatieproject is, kan de vrijstelling niet worden vernieuwd.

Artikel 11. Inkohiering

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

Artikel 12. Betaling

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

Artikel 13. Bezwaar

De vestiging en de invordering van de belasting, evenals de regeling van de geschillen terzake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 en wijzigingen.

Artikel 14. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2026.

Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

Artikel 15. Bekendmaking en kennisgeving toezicht

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285-288 van het Decreet Lokaal Bestuur en overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit besluit.

Art. 2 Dit reglement gaat in vanaf 1 januari 2026.

Art. 3 Dit besluit wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285-288 van het Decreet Lokaal Bestuur en overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit besluit.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

 Elektronisch ondertekend op
4/05/2026 door Ivan Kockx, algemeen
directeur


Ivan Kockx
algemeen directeur

 Elektronisch ondertekend op
4/05/2026 door Dirk Adri Smout,
Voorzitter gemeente- en ocmw-raad


Dirk Smout
voorzitter