

Datum indiening: ____ / ____ / ____ (in te vullen door dienst Financiën)

AANVRAAG VRIJSTELLING BELASTING LEEGSTAND AJ 2026

Met dit document vraag je de vrijstelling aan voor de belasting op leegstand van gebouwen en woningen gelegen op het grondgebied van de gemeente Essen.

Dit document wordt ingevuld door de houder van het zakelijk recht van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

Je vraagt de vrijstelling aan vóór de verjaring van de opnamedatum in het leegstandsregister. De houder van het zakelijke recht die gebruik wil maken van een vrijstelling legt daarvoor zelf de nodige bewijsstukken voor.

Dit document moet door de belastingplichtige behoorlijk ingevuld en ondertekend terugbezorgd worden aan:

College van Burgemeester en Schepenen - Heuvelplein 23 - 2910 Essen of belastingen@essen.be

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Naam: _____

Adres: _____

Rijksregisternummer/BIS nummer/Ondernemingsnummer: _____

E-mail: _____

Telefoonnummer: _____

GEGEVENS VAN DE WONING OF HET GEBOUW

Straat en nummer : _____

Nummer administratieve akte leegstand : LS / _____ / _____

REDEN VOOR VRIJSTELLING

Duid de juiste reden voor vrijstelling aan en voeg de nodige bewijsstukken bij.

- ☐ De belastingplichtige die recent een zakelijk recht heeft verkregen over de woning of het gebouw.
Bewijs: Kopie van de eigendomsakte
Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar die volgt op de volledige overdracht van het gebouw of de woning.
- ☐ De belastingplichtige van wie het pand gesloopt of gerenoveerd wordt.
 - ☐ Indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundige gezien vergunningsplichtig zijn.
Bewijs: Niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning
Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum van het verkrijgen van de omgevingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning.
Voor de vrijstelling kan vervolgens tweemaal een verlenging aangevraagd worden voor het daaropvolgende aanslagjaar. De vrijstelling is jaarlijks aan te vragen.
 - ☐ Indien het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen.
Bewijs: Renovatienota
Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum van het indienen van de renovatienota.
Voor de vrijstelling kan vervolgens tweemaal een verlenging aangevraagd worden voor het daaropvolgende aanslagjaar. De vrijstelling is jaarlijks aan te vragen.
- ☐ De belastingplichtige van wie de handelingsbekwaamheid wordt beperkt door een gerechtelijke beslissing.
Bewijs: Gerechtelijke beslissing beperking handelingsbekwaamheid
Deze vrijstelling geldt gedurende drie jaar volgend op de gerechtelijke beslissing.
- ☐ De belastingplichtige 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.
- ☐ De belastingplichtige van wie het pand niet gebruikt kan worden door een betredingsverbod of een verzegeling in het kader van een gerechtelijk onderzoek.
Bewijs: het betredingsverbod of de verzegeling
Deze vrijstelling geldt tot maximum één jaar na de beëindiging van het betredingsverbod of de verzegeling.
- ☐ De belastingplichtige van wie het pand vernield of beschadigd is door een plotse ramp die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige.
Deze vrijstelling geldt 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. De vrijstelling is jaarlijks aan te vragen.
- ☐ De belastingplichtige die aantoont dat hij/zij in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling.
Bewijs: Bewijs van opname, opgemaakt door de erkende instelling
Deze vrijstelling geldt voor het eerstvolgende aanslagjaar en kan vervolgens éénmalig verlengd worden voor het daaropvolgende aanslagjaar. De vrijstelling is jaarlijks aan te vragen.
- ☐ De belastingplichtige wil meerdere gegroepeerde woningen tegelijk renoveren of slopen en vervangen.
Bewijs: Houder van zakelijke recht moet jaarlijks tweemaal rapporteren aan het lokaal woonoverleg en bewijzen dat er aantoonbare voortgang wordt geboekt
Deze vrijstelling kan maximaal vijf opeenvolgende jaren aangevraagd worden voor het daaropvolgend aanslagjaar. De vrijstelling is jaarlijks aan te vragen.

BIJGEVOEGDE BEWIJSSTUKKEN

- ☐ Kopie van de eigendomsakte
- ☐ Niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning
- ☐ Renovatienota
- ☐ Gerechtelijke beslissing beperking handelingsbekwaamheid
- ☐ Betredingsverbod of verzegeling
- ☐ Bewijs van opname door erkende instelling
- ☐ Rapportering aan lokaal woonoverleg
- ☐ Andere: _____

VERKLARING EN HANDTEKENING

- ☐ Ik heb kennis genomen van het geldende gemeentelijk reglement inzake de inventarisatie en belasting op leegstaande woningen en gebouwen (zie begeleidende nota in dit document en het volledige reglement op www.essen.be/belasting-op-leegstaande-woningen-en-gebouwen2026-2031).
- ☐ Ik bevestig dat alle gegevens in dit formulier en in de bijlage(n) correct en volledig zijn.
- ☐ Ik ga akkoord met een plaats bezoek, van de administratie, om de reden van vrijstelling te kunnen onderzoeken.
- ☐ Ik onderteken dit formulier handmatig.

Opgemaakt te _____ op ____ / ____ / _____
(Naam + handtekening)

AANVULLENDE INFORMATIE

De bevoegde ambtenaar van de gemeente Essen onderzoekt of er voldoende reden is tot vrijstelling van de leegstandsbelasting en het College van burgemeester en schepenen neemt een beslissing.

Als de aanvraag wordt goedgekeurd, betekent dat niet dat het pand wordt geschrapt uit het leegstandsregister. Een vrijstelling houdt in dat u voor de periode van de vrijstelling geen heffing moet betalen.

Een vrijstelling wordt telkens toegekend voor een periode van 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.

De aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gehouden van de beslissing.

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Uw persoonlijke gegevens worden enkel verzameld en verwerkt teneinde deze belasting te kunnen innen. Als u wenst kennis te nemen van uw gegevens of als u ze wenst te laten verbeteren, kan u zich richten tot de dienst financiën van het Gemeentebestuur van Essen, Heuvelplein 23, 2910 Essen. Meer informatie over de gegevensbescherming is terug te vinden in de privacyverklaring van Gemeente Essen (zie www.essen.be).

1. 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.

2. 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 belastingsschuld.

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

3. 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.

4. 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 aantoont 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.

§3. de vrijstellingen onder §2,3° kunnen nooit cumulatief of na elkaar toegepast worden door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.