

Leegstandsreglement: register en belasting

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1: Begripsomschrijvingen/definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid;
2. Administratieve akte: genummerd document dat de inventarisatiedatum, de kadastrale gegevens van het leegstaande pand, de houder(s) van het zakelijk recht, de beslissing tot opname in het leegstandsregister en de beroepsmogelijkheid tegen de opname in het leegstandsregister bevat;
3. Beroepsinstantie/bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen, Gemeenteplein 10, 3140 Keerbergen (met contactgegevens vermeld op de gemeentelijke website);
4. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
5. Gebouw: elk gebouwd onroerend goed, niet zijnde een woning, 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;
6. IGO div: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
7. Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met eventuele 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 vergunning, omgevingsvergunning of meldingsakte in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. 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: een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:
 - a. hetzij de woonfunctie;
 - b. hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt;
9. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, vermeld in o.a. artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 - het register vermeld in artikel 3 van dit reglement;
10. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor het eerst in het leegstandsregister wordt opgenomen. Dit is tevens de datum van de akte en referentiepunt om de verjaardag te bepalen;
11. Pand: een gebouw of een woning;
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. Woning: vermeld in artikel 2. §1 eerste lid 31°, van de Vlaamse Wooncode; elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
14. Zakelijk gerechtigde/houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw of een woning:
 - a. volle eigendom;
 - b. recht van opstal of van erfpacht;
 - c. vruchtgebruik;

Hoofdstuk 2: De opname in het leegstandsregister

Artikel 2: Bevoegdheid inzake de inventarisatie van leegstand

De gemeente Keerbergen draagt in navolging van de overeenkomst inzake ondersteuning van het lokaal woonbeleid met 'IGO DIV' de bevoegdheid tot opmaak, opbouw, beheer en actualisatie van het leegstandsregister over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging 'IGO DIV'. Concreet betekent dit dat 'IGO DIV' belast wordt met volgende taken:

- de opsporing en vaststelling van leegstand in overleg met de gemeentelijke administratie: vermoedenslijst trekken uit het bevolkingsregister, uitzuiveren van deze lijst, uiterlijke schouwing, opstellen beschrijvend verslag en fotodossier, opvragen gegevens nutsbedrijven;
- opmaak en ondertekening van de administratieve akte;
- de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde;
- de opname van woningen/gebouwen in het leegstandsregister;



- de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het leegstandsregister;
- de schrapping van woningen/gebouwen uit het leegstandsregister.

Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beroepen die betekend worden tegen de procedure van opname in het leegstandsregister en de beslissingen inzake het toekennen van vrijstellingen m.b.t. de gemeentelijke leegstandsheffing.

Artikel 3: Leegstandsregister en leegstandsindicaties

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

- een lijst 'leegstaande gebouwen';
- een lijst 'leegstaande woningen'.

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 tot stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

Een gebouw/woning die is geïnventariseerd als verwaarloosd kan eveneens worden opgenomen in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Een gebouw/woning die is geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§2. In het register worden de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;
2. de kadastrale gegevens van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;
3. de identiteit en het adres van alle gekende zakelijk gerechtigden;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 6, en de datum en de aard van de beslissing in beroep;
6. als het pand voorlopig of definitief werd beschermd als monument of als onderdeel van een stads- of dorpsgezicht of landschap: de datum van bedoeld besluit.

Artikel 4: Wijze van opname

§1. De door IGO DIV 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 één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in volgende (niet-limitatieve) lijst:

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;



2. het langer dan 2 jaar aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
3. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
4. een volle brievenbus gedurende lange tijd;
5. een slecht onderhouden omgeving, ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk, verwaarloosde tuin, het niet wind- of waterdicht zijn van het pand... ;
6. rolluiken die langdurig neergelaten zijn of geblindeerde raamopeningen;
7. de onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
8. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van een pand kan worden uitgesloten;
9. de (aanvraag om) vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 en latere wijzigingen;
10. getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent of anderen;
11. het niet of gedeeltelijk niet bemeubeld zijn van het gebouw of de woning;
12. het ontbreken van een actief vestigingsnummer in de kruispuntbank voor ondernemingen op het betreffende adres van een gebouw;
13. het ontbreken van een neergelegde jaarrekening van het voorafgaande boekjaar van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand;
14. het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw;
15. het vermoeden van het gebruik van de woning als domiciliewoning;
16. onterechte aanmelding/aangifte als tweede verblijf;
17. het pand wordt niet gebruikt conform de vergunde functie of meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte wordt niet overeenkomstig de functie van het gebouw aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden;
18. andere indicaties die kunnen worden vastgesteld zoals opgesomd in het verslag dat bij de akte wordt toegevoegd.

Ondanks inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning, kan leegstand worden vastgesteld aan de hand van de overige indicaties hierboven beschreven. Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk kan worden vastgesteld dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert een medewerker van IGO DIV een tweede controle uit.

Artikel 5: Kennisgeving van de opname in het leegstandsregister

De zakelijk gerechtigde(n) wordt/worden 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;
- Het reglement inzake de opmaak van het leegstandsregister en de belasting op leegstaande gebouwen en woningen;
- Een informatiebrochure (belasting, mogelijke vrijstellingen, mogelijkheid tot schrapping, beroep...).

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats of zetel van de zakelijk gerechtigde(n). Indien een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend is, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Indien de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend is, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.



Artikel 6: Beroep tegen opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van zestig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving van de opname in het leegstandsregister (artikel 5), kan de zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep indienen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt ingediend per beveiligde zending.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de nodige contactgegevens;
- 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 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.

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

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

§3. Van het beroepschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na ontvangst ervan.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend;
- als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of diens vertegenwoordiger conform §1, lid 2 van dit artikel.

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

§6. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een onderzoek ter plaatse, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaand belast personeelslid. Als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het onderzoek ter plaatse, wordt het beroep geacht ongegrond te zijn.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het beroepschrift. De beroepsinstantie stelt de indiener zo snel mogelijk per beveiligde zending in kennis van de uitspraak. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht of nalaat binnen bovengenoemde termijn de



beslissing te nemen, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

§9. Het louter voorleggen van een inschrijving in het bevolkingsregister op het betreffende adres of het voorleggen van een (handels) huurovereenkomst m.b.t. woning of gebouw, kan nooit als afdoende bewijs gelden voor een beroep tegen opname in het leegstandsregister zoals omschreven in dit reglement, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van de woning of het gebouw.

§10. 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, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §7, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

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 in overeenstemming met de woonfunctie. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik moet bewezen worden door o.a. de inschrijving in de bevolkingsregisters en/of na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, 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. IGO DIV stelt deze aanwending vast via administratieve data en/of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Indien een woning of gebouw gesloopt werd, wordt deze uit het leegstandsregister geschrapt. De houder van het zakelijk recht levert hiervoor een bewijs van sloop, bijvoorbeeld foto's. Een woning of gebouw dat gesloopt werd, kan pas geschrapt worden wanneer al het puin op het perceel volledig opgeruimd werd. Als schrappingsdatum geldt de datum van het oudste bewijsstuk dat de beëindiging van de sloopwerken en het geruimd puin kan verifiëren

§3. Voor de schrapping richt de zakelijk gerechtigde een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan IGO DIV via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de nodige contactgegevens;
- het adres van het gebouw of de woning waarop het verzoek betrekking heeft;



- de bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. IGO DIV neemt een beslissing binnen een termijn van zestig dagen na de ontvangst van het verzoek en stelt de verzoeker schriftelijk in kennis van haar beslissing.

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

Hoofdstuk 3. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 8: Belasting op leegstaande woningen en gebouwen.

§1. Er wordt voor het aanslagjaar 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat een gebouw of een woning 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 bij elke verjaardag van de opnamedatum.

Artikel 9: Belastingplichtige

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

§2. Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld, dat wil zeggen dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht moeten de overdrager en de notaris de verkrijger in kennis stellen van de opname in het leegstandsregister. Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht per beveiligde zending een kopie van de notariële akte of een attest van overdracht opgemaakt door de notaris bezorgen aan de gemeente, en dit binnen één maand na het verlijden van deze akte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;
- de kadastrale gegevens van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;
- de identiteit(en), het (de) adres(sen), het eigendomsde(e)l(en) en de aard van het zakelijk recht van de overdragende en verkrijgende zakelijk gerechtigde(n);
- de datum van de notariële akte, de naam en standplaats van de notaris.



Artikel 10: Tarieven

De belasting op een leegstaand pand, opgenomen in het leegstandsregister, bedraagt:

- voor een eerste opeenvolgende termijn van twaalf maanden: € 1.500
- voor een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden: € 3.000
- voor een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden: € 4.500
- voor een vierde en opeenvolgende termijn van twaalf maanden: € 6.000

Artikel 11: Vrijstellingen

§1. Een aanvraag tot vrijstelling van heffing wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, gericht aan het college van burgemeester en schepenen vóór het verstrijken van de eerste termijn van twaalf maanden of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan de gemeente overgaan tot het invorderen van de heffing.

§2. Van de belasting zijn vrijgesteld (persoonsgebonden vrijstellingen):

1. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar vanaf de opnamedatum, tenzij de gerechtelijke beslissing eerder wordt opgeheven;
2. de belastingplichtige die op de verjaardag van de opnamedatum minder dan twaalf maanden het zakelijk recht heeft verworven over het leegstaande gebouw of woning, is automatisch éénmalig vrijgesteld voor de aanslag die verschuldigd is op deze verjaardag van de opnamedatum. Indien de belastingplichtige kan aantonen dat hij met betrekking tot geen enkele andere woning dan de leegstaande woning een zakelijk recht heeft, kan deze vrijstelling, mits tijdig aangevraagd, verlengd worden tot drie jaar volgend op de datum van de akte van overdracht van het zakelijk recht.
Deze vrijstelling geldt niet indien het gaat om overdrachten aan:
 - vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
 - vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
3. de belastingplichtige die het zakelijk recht heeft op één enkele woning, bij uitsluiting van enig ander gebouw of enige andere woning, die als laatste de woning gebruikte als hoofdverblijfplaats en die tijdelijk of permanent verblijft in een erkende ouderenvoorziening of opgenomen is in een ziekenhuis of psychiatrische of penitentiaire instelling. De vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf opnamedatum op de leegstand.

§3. Een vrijstelling kan worden verleend als (objectgebonden vrijstellingen):

1. het pand gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de leegstand hiervan het directe gevolg is;
2. het pand geen voorwerp meer kan uitmaken van omgevingsvergunning tot stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is opgesteld;
3. het pand vernield of zwaar beschadigd werd ten gevolge van een brand, ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand. Deze vrijstelling



geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4. het pand een beschermd monument is waarvoor een renovatiepremedossier werd ingediend. Deze vrijstelling geldt vanaf het aanslagjaar waarin het dossier wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin het dossier wordt beëindigd;
5. het pand gerenoveerd of gesloopt wordt blijkens een niet-ervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de leegstand en voor zover de werken een normaal verloop kennen. Deze vrijstelling geldt slechts voor een periode van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Een verlenging van deze vrijstelling met een periode van twaalf maanden is éénmaal mogelijk, mits indienen van een renovatiedossier zoals in 6° omschreven. De werkzaamheden moeten van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan genomen worden. Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde zakelijk gerechtigde voor eenzelfde woning of gebouw. De aanvrager geeft toelating om de woning of het gebouw en de geplande en uitgevoerde werken te controleren. Indien de werken geen normaal verloop kennen wordt hiervan een controleverslag opgemaakt en verstuurd per aangetekend schrijven aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag.
6. het pand gerenoveerd wordt zonder dat er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vereist. In dit geval moet er een renovatiedossier worden voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:
 - a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b. een plan of tekening en enkele foto's van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
 - c. een overzicht van de niet verplichte stedenbouwkundige werken die worden uitgevoerd;
 - d. een raming van de kosten, vergezeld van offertes, facturen, bestekken van de uit te voeren en reeds uitgevoerde werken;
 - e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd;
 - f. een akkoord van de mede-zakelijk gerechtigden (indien van toepassing).

De werkzaamheden moeten van die aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan genomen worden. Het renovatiedossier wordt ingediend bij de dienst ruimte van de gemeente. De belastingplichtigen worden er schriftelijk van verwittigd of het renovatiedossier volledig is bevonden en de vrijstelling toegekend wordt. De zakelijk gerechtigde geeft toestemming om de werken ter plaatse te controleren. Het college van burgemeester en schepenen kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om één jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode. Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op de startdatum van de werken en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens één jaar. Een eerste en tweede verlenging dient te worden aangevraagd voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.



7. het pand ingehuurd en gerenoveerd wordt door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 18, § 2 van de Vlaamse Wooncode. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar, met mogelijkheid van verlenging met twee jaar indien wordt aangetoond dat er hiertoe een noodzaak bestaat op grond van hun specifieke doelstellingen, hun publiekrechtelijke aard, de beslissingsbevoegdheden van deze organen en/of indien de woning of het gebouw deel uitmaakt van een project dat werd aangemeld bij de VMSW en dat besproken werd tijdens een bijeenkomst van het lokaal woonoverleg van de gemeente;
 8. het pand voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode en waarvoor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden gestart zijn;
 9. het pand voorwerp uitmaakt van een contract van huurcompensatie dat door de zakelijk gerechtigde(n) werd afgesloten met een erkend sociaal verhuurkantoor in de loop van het aanslagjaar.
 10. voor het pand een omgevingsvergunning werd aangevraagd, die volledig en ontvankelijk werd verklaard, maar waarvoor er vier maanden na het indienen van deze aanvraag, onafhankelijk van de wil van de aanvrager of houder van het zakelijk recht, geen definitieve omgevingsvergunning werd bekomen. Per gebouw of woning kan er door dezelfde eigenaar binnen een periode van tien jaar slechts éénmalig beroep worden gedaan op deze vrijstelling. De vrijstelling geldt voor een periode van twaalf maanden en gaat in vanaf de datum van de aanvraag van de omgevingsvergunning.
 11. voor het pand een verklaring op eer werd ingediend dat de sloop zal uitgevoerd worden. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twaalf maanden volgend op de indieningsdatum van de verklaring op eer én kan slechts éénmaal door dezelfde eigenaars aangevraagd worden. Deze vrijstelling kan niet worden verlengd.
 12. voor een pand met erfgoedkundige waarde, erkend door de administratie. Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op het indienen van een renovatie- en motivatiedossier bij de dienst ruimtelijke ordening voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan verlengd worden met één jaar.
 13. het pand onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van twaalf maanden volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. Deze vrijstelling kan telkens voor een periode van twaalf maanden verlengd worden. De bewijslast hiervan ligt bij de belastingplichtige.
- §4. De belastingplichtige kan terzelfdertijd slechts 1 maal voor één enkele woning één van de in artikel 11, §3 van dit reglement vermelde vrijstellingen aanvragen. De onder punt 5 en



6 genoemde vrijstellingen (Artikel 10, §3) kunnen niet cumulatief worden verleend. De zakelijk gerechtigde kan slechts één van deze twee vrijstellingen aanvragen.

§5. Uitsluitend de onder artikel 11, §2 en §3 genoemde vrijstellingen, worden toegepast.

§6. De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling wegvalt, de belasting zal berekend worden op basis van de opnamedatum in het leegstandsregister.

§7. Indien er meerdere houders van een zakelijk recht zijn op een woning of gebouw en aan één van de eigenaars wordt een vrijstelling toegekend op basis van een gebouwgebonden vrijstelling, geldt de vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht, zelfs al hebben de anderen géén vrijstellingsaanvraag ingediend. Indien de vrijstelling echter is toegekend op basis van een persoonsgebonden vrijstelling, geldt de vrijstelling enkel voor degene aan wie de vrijstelling is toegekend.

Artikel 12: Wijze van invordering

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

Artikel 13: Betalingstermijn

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

Artikel 14: Bezwaar tegen de belasting

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan per beveiligde zending bezwaar indienen tegen de aanslag bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

Het bezwaar moet ondertekend zijn en minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de nodige contactgegevens;
- het kohierartikel op het aanslagbiljet (eventueel kopie van het aanslagbiljet)
- het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen waarom de aanslag ten onrechte is gebeurd.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na ontvangst ervan.

Artikel 15: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026 en vervangt alle voorafgaande reglementen met betrekking tot het registreren en belasten van leegstaande woningen en gebouwen.



Artikel 16: Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Artikel 17: Overgangsbepaling

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het leegstandsreglement d.d. 28 september 2020 blijven geldig voor de looptijd bepaald in dat reglement.

---Dit reglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 15 december 2025---



