



Het gemeenteraadsbesluit van 30 december 2025 over:

REGLEMENT BELASTING OP DE LEEGSTAND VAN WONINGEN

Artikel 1

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op leegstaande woningen.

De gemeente houdt een leegstandsregister bij op grond van artikel 2.2.6 Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Met woning wordt bedoeld elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Artikel 2

De belasting voor een leegstaande woning is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Een woning wordt opgenomen in het leegstandsregister als er 12 opeenvolgende maanden geen bewoning is.

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

Artikel 3

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 4

De belasting wordt vastgesteld als volgt: 1.600 euro voor een woning.

Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning op de inventaris staat wordt de belasting vermeerderd met 1.600 euro.

De maximale belasting bedraagt 6.400 euro per woning.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning op de inventaris staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende de woning.

Artikel 5

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
3. de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste twee heffingsjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
4. De belastingplichtige die een renovatiehuurovereenkomst ondertekend heeft met de sociale huisvestingsmaatschappij IJzer en Zee.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
4. 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;
5. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. De vrijstelling geldt voor een termijn van drie aanslagjaren en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend;
6. gerenoveerd wordt zonder vergunningsplichtige handelingen, mits voorlegging van een renovatienota. Een renovatienota is een gedateerde en ondertekende nota die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - een overzicht van de voorgenomen werken
 - een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt
 - foto's van de te renoveren delen van het pand

De vrijstelling geldt voor een termijn van drie aanslagjaren en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.

Er kan niet achtereenvolgens zowel een vrijstelling worden verkregen voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken als voor niet vergunningsplichtige werken.

7. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;
8. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

§3. Er wordt eveneens een vrijstelling verleend indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend.

§4. Er kan geen vrijstelling bekomen worden omwille van onverdeeldheid.

§5. Deze vrijstellingen zijn slechts tijdelijk: enkel de heffingen die tijdens de periode van vrijstelling verschuldigd zijn, moeten niet worden betaald. Ook als voor een bepaalde woning een vrijstelling geldt, dan blijft de woning op het leegstandsregister staan.

§6. Indien op het einde van de vrijstellingsperiode de woning niet uit de inventaris is geschrapt maar wel effectief aan de vrijstellingsvoorwaarden werd voldaan, dan is de zakelijk gerechtigde bij de eerstvolgende heffing een belasting verschuldigd van: 1.600 euro voor een woning.

Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning op de inventaris staat wordt de belasting vermeerderd met: 1.600 euro voor een woning, met inachtnaam van de maximale belasting zoals bepaald onder artikel 4.

§7. Als tijdens de vrijstellingsperiode blijkt dat niet aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan, kan de gemeente ambtshalve de vrijstelling ongedaan maken. De zakelijk gerechtigden zullen van deze beslissing per beveiligde zending op de hoogte worden gesteld. Bij de berekening van de daarop volgende heffingen worden ook de perioden van vrijstelling meegeteld.

§8. Alle door het gewest toegekende vrijstellingen en schorsingen worden ongedaan gemaakt.

Artikel 6

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

Artikel 7

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

Artikel 8

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

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, gemotiveerd en ondertekend zijn.

Het bezwaarschrift kan via een duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie 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 de indiening ervan.

Artikel 9

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en artikel 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dat wetboek van toepassing, voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.