

Belastingreglement op gebouwen en woningen opgenomen in het leegstandsregister

Vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2020, gewijzigd door de gemeenteraad op 28 oktober 2021

Bekendgemaakt op www.maldegem.be op 29 oktober 2021

Juridische gronden

- Artikelen 41, 162 en 170 §4 Grondwet.
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.
- Artikelen 28 § 1, 40 §1-3 en 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 en latere wijzigingen.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6 en latere wijzigingen.
- Het decreet van 14 oktober 2016 betreffende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit
- Het besluit van de gemeenteraad van 14 december 2016 houdende het reglement tot opmaak en actualisatie van het leegstandsregister.
- Het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2020 betreffende het belastingsreglement op gebouwen en woningen opgenomen in het leegstandsregister: wijziging.

Feiten

- Voor een aantal panden op het leegstandsregister gebeurt het dat een eigenaar geen vrijstelling aanvraagt, ook al heeft hij bijvoorbeeld wel een goedgekeurde omgevingsvergunning. Aangezien gemeente Maldegem wel zicht heeft op de verleende omgevingsvergunningen is het wenselijk om de vrijstelling ambtshalve toe te kennen en de eigenaar nadien op de hoogte te brengen van de vrijstelling in plaats dat de eigenaar die vrijstelling zelf dient aan te vragen.
- Dit zorgt voor minder frustratie bij de burgers en minder administratie want minder bezwaren na ontvangst van het aanslagbiljet.
- Artikel 8 wordt aangepast en volgende zin wordt toegevoegd: Een vrijstelling van de belasting kan tot slot ook ambtshalve worden verleend, tenminste voor zover de administratie in het bezit is van de nodige bewijsstukken.

Argumentatie

- Langdurige leegstand van woningen en gebouwen dient voorkomen en bestreden te worden.
- Het is wenselijk dat de op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwen ook als dusdanig gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente.
- De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.
- Het doel van leegstandsbelasting is dat er zoveel mogelijk woningen en/of gebouwen van goede kwaliteit effectief volgens hun functie gebruikt worden en daartoe een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand van woningen en gebouwen. De gemeente kan in bijkomende middelen voor het gemeentelijk beleid voorzien, waarbij de bijkomende

middelen in redelijke verhouding staan tot de gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

- In het geval van art. 18§2 van de Vlaamse Wooncode heeft de zakelijk gerechtigde zijn bevoegdheid om een pand te renoveren en te verhuren vrijwillig overgedragen op een publieke instantie en heeft dus zelf geen verantwoordelijkheid in eventuele verdere leegstand.*
- De zakelijk gerechtigde van een leegstaande woning kan geen daden van beheer stellen in het geval dat de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie het sociaal beheersrecht uitoefent op zijn woning. De zakelijk gerechtigde heeft op dat moment geen invloed op de leegstand.*
- De doorstroming van sociale woon- en renovatieprojecten op de financiële planning van de Vlaamse overheid is sterk afhankelijk van de prioriteiten en budgettaire ruimte bij de Vlaamse overheid en de sociale woonorganisaties kunnen tijdens deze periode enkel afwachten en kunnen dus geen invloed hebben op de leegstand.*
- Het is verantwoord een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor belastingplichtigen die door middel van renovatie de nodige inspanningen leveren om de leegstand op te heffen.*
- Het is verantwoord om een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor belastingplichtigen die door opname in een erkende ouderenvoorziening of psychiatrisch instelling of een erkend revalidatiecentrum of handelingsonbekwaam zijn verklaard, tijdelijk geen gebruik kunnen maken van de woning.*
- Het is verantwoord om nieuwe eigenaars of eigenaars van één enkele woning of gebouw opgenomen op het leegstandsregister tijdelijk vrij te stellen, teneinde hen in staat te stellen de leegstand op te heffen.*
- Het is verantwoord om een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor woningen en gebouwen die beschermd zijn als monument, stads- of dorpsgezicht of zijn opgenomen op het gemeentelijk erfgoedwaarderingplan, aangezien dit vaak een bijkomende complicatie vormt om het goed te renoveren en de leegstand op te heffen.*

Besluit

BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN EN WONINGEN: WIJZING

Artikel 1: definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1) administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente en/of de intergemeentelijke samenwerking die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak en de actualisatie van het leegstandsregister.
- 2) beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen
- 3) beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- 4) woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (cfr. Vlaamse Wooncode).
- 5) gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de 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) kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bedoeld in artikel 2 §1, 10bis van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
- 7) leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, opgemaakt als een digitaal bestand. Het leegstandsregister vormt een bestuursdocument overeenkomstig het bestuursdecreet van 7 december 2018 en is als zodanig toegankelijk voor het publiek.
- 8) leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie, hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt. Een

- woning die door het Vlaams Gewest is geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar' wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.
- 9) leegstaand gebouw: een 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 12 opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.
Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, zoals bedoeld in artikel 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 gebouw dat door het Vlaams Gewest is geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar' wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.
- 10) functie van de woning of het gebouw: de functie is deze die overeenkomt met een voor het gebouw, de woning of voor gedeelten daarvan afgeleverde niet vervallen en uitvoerbare stedenbouwkundige of omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
Bij een woning of 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.
- 11) 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;
- 12) ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is (bv. brand, gasontploffing, blikseminslag,...).
- 13) zakelijke gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:
a) de volle eigendom;
b) het recht van opstal of van erfpacht;
c) het vruchtgebruik.
- 14) administratieve akte: de beslissing van de administratie tot opname van een leegstaande woning of leegstaand gebouw in het stedelijk leegstandsregister. De administratieve akte bevat een opsomming van de elementen die het vermoeden van leegstand staven.
- 15) belastbaar: een woning of gebouw opgenomen in het leegstandsregister is belastbaar als het minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister ongeacht of er een vrijstelling van belasting kan worden toegekend.

DEEL 1: HET LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 2: Opname in het leegstandsregister

§1. Leegstaande woningen en gebouwen worden opgenomen in een gemeentelijk leegstandsregister. Het register bestaat uit twee afzonderlijke lijsten: een lijst "leegstaande woningen" en een lijst "leegstaande gebouwen".

§2. In elke lijst 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 indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.
- 6° eventueel: de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing (incl. begin- en einddatum van de vrijstelling)
- 7° eventueel: de datum van indiening van beroep tegen de opname in het leegstandsregister en de datum en aard van de beslissing in beroep.

§3. De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijfplaats;
- de aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of improductiviteit;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;
- het vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming;
- het vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend;
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie van een woning of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden (bv een geblokkeerde toegang);
- verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als "te huur" of "te koop";
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- langdurig neergelaten rolluiken;
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,...);
- onafgewerkte ruwbouw;
- ernstig vervuild glas- en/ of buitenschrijnwerk;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- ernstige inpandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;
- getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent...

§4. Een leegstaande woning of een leegstaand gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte. Het dossier omvat tevens een fotoreportage en een controleverslag, die ter inzage zijn van de belastingplichtige.

De datum van de administratieve akte geldt als opnamedatum in het leegstandsregister.

§5. De gemeente stelt de eigenaars per aangetekende zending in kennis van de beslissing. Deze kennisgeving bevat:

- de administratieve akte

- dit belastingreglement, inclusief de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister en de mogelijke vrijstellingen.

Artikel 3: Beroep tegen de opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 3, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail met als onderwerp 'BEROEP' naar financien@maldegem.be
- post: college van burgemeester en schepenen, Marktstraat7 te 9990 Maldegem

Het beroepschrift moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement, met dien verstande dat de vaststelling tot leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. In het geval van verhuring dient, samen met andere bewijsstukken, minstens ook een geregistreerd huurcontract te worden voorgelegd.
- als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde(n), voegt hij/zij een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging bij het dossier, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair;
- de indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij/zij nodig acht; de overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegd overzicht opgenomen.

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

§2. De ontvangst van het beroepschrift wordt aan de indiener bevestigd en het feit dat er een beroepschrift werd ingediend, wordt in het leegstandsregister vermeld.

§3. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van volgende gevallen:

- het beroepschrift is niet binnen de termijn ingediend;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§4. De administratie kan bijkomende bewijsstukken opvragen en/of een feitenonderzoek ter plaatse uitvoeren.

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

§5. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing. De uitspraak van het beroep wordt verstuurd per aangetekende zending.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de eigenaar onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 4: melding van ingebruikname en schrapping uit het leegstandsregister

Artikel 4.1: voorwaarden tot schrapping

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens 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 de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Een woning wordt uit het leegstandregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters, eventuele nutsfacturen en desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§3. Een gebouw of een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de woning of het gebouw volledig gesloopt werd.

Artikel 4.2: melding door de eigenaar

Om de mogelijkheid tot schrapping te kunnen beoordelen, dient de eigenaar onmiddellijk de start van het effectief gebruik volgens functie of andere wijzigingen schriftelijk te melden met de nodige bewijsstukken. De datum van deze melding geldt, indien voldaan is aan de voorwaarden, als datum van de schrapping.

De administratie kan bijkomende bewijsstukken opvragen en/of een feitenonderzoek ter plaatse uitvoeren. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping en neemt een beslissing. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekend schrijven.

Artikel 4.3: opvolging, onderzoek en schrapping door de administratie

De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als schrappingsdatum de dag van de melding van aanwending overeenkomstig de functie zoals opgenomen in artikel 4.2.

De administratie volgt het gebruik op vanaf de melding, van het gebruik in overeenstemming met de vergunde functie, zoals opgenomen in artikel 4.1.

Indien de administratie vaststelt dat het gebruik in overeenstemming is met de functie, dan volgt de administratie het gebruik op gedurende zes maanden te rekenen vanaf de melding van het gebruik in overeenstemming met de functie.

Indien de administratie vaststelt dat, na afloop van de termijn van zes maanden, de voorwaarden tot schrapping uit artikel 4.1 vervuld zijn, dan neemt de administratie binnen een ordetermijn van twee maanden een beslissing over het verzoek tot schrapping. De verzoeker wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de beslissing.

Indien de administratie vaststelt dat het gebruik niet in overeenstemming is met de functie, dan wordt de verzoeker op de hoogte gebracht van de beslissing per aangetekende zending.

Tegen de beslissing tot weigering van schrapping kan de eigenaar beroep aantekenen volgens de procedure bepaald in artikel 3.

DEEL 2: DE BELASTING OP DE LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 5: het belastbaar voorwerp

Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

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 leegstaand gebouw of 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 6: de belastingplichtige

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

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

Ingeval er in deze mede-eigendom ook een recht van opstal, erfpacht en/of vruchtgebruik bestaat, zijn de houders van dit zakelijk recht (opstalrecht, vruchtgebruik, erfpachtrecht en/of volle eigendom) eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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

De instrumenterende ambtenaar stelt de beheerder van het leegstandsregister binnen de twee maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan, en de nieuwe zakelijk gerechtigden via beveiligde zending.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht – in geval dat er een heffing aan de opname in het leegstandsregister gekoppeld is - als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 7: tarief van de belasting

§1. Voor woningen of gebouwen die in het gemeentelijk leegstandsregister zijn opgenomen gedurende een eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden, bedraagt de belasting:

- 1.500 euro voor een leegstaand gebouw
- 1.500 euro voor een leegstaande woning
- 170 euro voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2, §1, 10 bis van de Vlaamse Wooncode.

Als het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 2.000 euro voor een leegstaand gebouw
- 2.000 euro voor een leegstaande woning
- 230 euro voor een leegstaande kamer

Als het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 2.500 euro voor een leegstaand gebouw

- 2.500 euro voor een leegstaande woning
- 280 euro voor een leegstaande kamer

Als het gebouw of de woning een vierde of verdere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 3.000 euro voor een leegstaand gebouw
- 3.000 euro voor een leegstaande woning
- 340 euro voor een leegstaande kamer

De woningen en/of gebouwen die vóór de inwerkingtreding van huidig belastingreglement reeds werden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum belastingplichtig voor de toepassing van deze belastingverordening. De opeenvolgende verjaardagen van deze inventarisatie worden in aanmerking genomen voor het bepalen van het tarief.

Artikel 8: vrijstellingen

Een vrijstelling van de belasting kan worden verleend op aanvraag van de houder van het zakelijk recht.

De aanvraag tot vrijstelling moet door de houder van het zakelijk recht minstens 30 kalenderdagen vóór de verjaardag van de registratiedatum schriftelijk ingediend zijn bij de administratie, dit via het ingevulde modelformulier 'aanvraag vrijstelling', samen met de nodige bewijsstukken. De poststempel geldt als bewijs.

Indien een aanvraag tot vrijstelling te laat wordt ingediend, met name na de in lid 2 bedoelde termijn, zal de vrijstelling pas later (dus na de verjaardag van de registratiedatum) beginnen te lopen en zal men voor de eerstvolgende belasting geen vrijstelling kunnen genieten, tenzij anders bepaald in hiernavolgende §1 en §2.

Een vrijstelling van de belasting kan tot slot ook ambtshalve worden verleend, tenminste voor zover de administratie in het bezit is van de nodige bewijsstukken.

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- de zakelijk gerechtigde van enkel de woning waarop deze belasting betrekking heeft en die geen zakelijk recht heeft op één of meerdere andere woningen in België of het buitenland. Voor de vrijstellingen die op basis hiervan worden toegekend vanaf het in werking treden van dit reglement, zal de geldigheidsduur van deze vrijstelling beperkt zijn tot de eerste 3 jaar volgend op de opname in het leegstandsregister.
- de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling; de vrijstelling geldt voor een periode van max. 3 jaar na de inschrijving in de ouderenvoorziening of opname in de instelling.
- de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; de vrijstelling geldt voor een periode van max. 3 jaar na de datum van de gerechtelijke beslissing.
- 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 het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:
 - vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
 - VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

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

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
- krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument. Deze vrijstelling is beperkt tot een periode van 7 jaar te rekenen vanaf de opname in het leegstandsregister. Bij wijze van overgangsmaatregel geldt voor woningen en gebouwen die reeds zijn opgenomen in het leegstandsregister vóór 1 januari 2021 eenzelfde periode van 7 jaar te rekenen vanaf 1 januari 2021.
- deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap. Deze vrijstelling is beperkt tot een periode van 7 jaar te rekenen vanaf de opname in het leegstandsregister. Bij wijze van overgangsmaatregel geldt voor woningen en gebouwen die reeds zijn opgenomen in het leegstandsregister vóór 1 januari 2021 eenzelfde periode van 7 jaar te rekenen vanaf 1 januari 2021.
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. De bewijslast hiervoor rust steeds bij de belastingplichtige.
- onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. De bewijslast hiervoor rust steeds bij de belastingplichtige.
- gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor verbouwingen of het slopen van het gebouw of de woning. Vanaf de in werking treding van dit reglement zullen (nieuwe) vrijstellingen op basis omgevingsvergunningen geldig zijn voor twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. Deze termijn kan door het college éénmalig verlengd worden met één jaar. De zakelijk gerechtigde moet voor deze verlenging een gemotiveerd verzoek richten aan het college waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat er wel degelijk aanvang genomen is met de uitvoering van de vergunde werken. De belastingplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv aan de hand van foto's, facturen,...).
- gerenoveerd wordt op basis van een door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde renovatienota met minstens volgende elementen:
 - a) een plan en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte
 - b) een overzicht van de voorziene en/of reeds uitgevoerde werken;
 - c) een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;
 - d) een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd. Deze vrijstelling gaat in vanaf de goedkeuring van de renovatienota door het college en geldt voor een termijn van één jaar. Deze termijn kan door het college éénmalig verlengd worden met één jaar. De zakelijk gerechtigde moet voor deze verlenging een gemotiveerd verzoek richten aan het college waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat het overeengekomen tijdschema (grotendeels) gevolgd is; tevens dient een motivatie voorgelegd te worden voor die zaken uit het tijdschema die niet tijdig konden gerealiseerd worden. De belastingplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv aan de hand van foto's, facturen,...).

- 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. De bewijslast hiervoor rust steeds bij de belastingplichtige.
- 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.

Artikel 9: wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10: bezwaarprocedure

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen