

Reglement inzake leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen Bree van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031

Goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 december 2025

Artikel 1 - begripsomschrijvingen

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 gemeentelijk register;

2° beroepsinstantie: het College van Burgemeester en Schepenen, of de administratieve eenheid die door het gemeentebestuur als beroepsinstantie wordt aangeduid;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° gebouw: elk goed zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, 14° (elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van de woning en niet valt onder het toepassingsgebied van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten).

5° leegstaand gebouw: een gebouw zoals gedefinieerd in artikel 2.10, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (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 melding 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.)

6° woning: een goed zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, 66° (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

7° leegstaande woning: een woning zoals gedefinieerd in artikel 2.10, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie). Een woning die deel uitmaakt van een gebouw dat niet valt onder art. 2 van het decreet van 19 april 1995 is leegstaand wanneer de woning

afsplitsbaar is én voldoet aan de voorwaarde van een leegstaande woning. Een woning is afsplitsbaar indien het een eigen toegang heeft vanop de openbare weg en deze toegang een eigen huisnummer heeft.

8° leegstand bij nieuwbouw: een gebouw of woning zoals gedefinieerd in artikel 2.10, §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (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);

9° tweede verblijf: Elke private woning of gebouw die of dat voldoet aan de begripsomschrijving en voorwaarden voor tweede verblijf in het gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven;

10° vakantiewoning: elke private woning die erkend is volgens het decreet van 10 juli 2008 betreffende de toeristische logies en latere wijzigingen;

11° Verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning: een gebouw of woning zoals gedefinieerd in artikel 2.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten);

11° Het gemeentelijk register: gemeentelijk register van leegstaande en/of verwaarloosde woningen en/of gebouwen;

12° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het gemeentelijk register wordt opgenomen door een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen;

13° 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 gemeentelijk register is geschrapt;

14° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

Artikel 2 – gemeentelijk register

§1. De administratie houdt een gemeentelijk register bij. Het gemeentelijk register omvat enerzijds een gemeentelijk leegstandsregister zoals gedefinieerd in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en anderzijds een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen zoals gedefinieerd in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit gemeentelijk register bestaat uit vier afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst "leegstaande gebouwen";
- 2° een lijst "leegstaande woningen";
- 3° een lijst "verwaarloosde gebouwen";
- 4° een lijst "verwaarloosde woningen".

Een woning die geïnteriseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar of opgenomen is in de lijst van tweede verblijven, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister. Een woning of gebouw die/dat opgenomen is in de lijsten van het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en gebouwen kan opgenomen worden in het leegstandsregister. Een woning of een gebouw die/dat opgenomen is in de lijst van tweede verblijven, kan eveneens opgenomen worden in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

1° het adres van de leegstaande en/of verwaarloosde woning of het leegstaande en/of verwaarloosde gebouw;

2° de kadastrale gegevens van de leegstaande en/ of verwaarloosde woning of het leegstaande en/of verwaarloosde gebouw;

3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);

4° het nummer en de datum van de administratieve akte(n).

§3. In de lijst “leegstaande woningen” en in de lijst “leegstaande gebouwen” worden ook de volgende gegevens opgenomen: de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname als leegstaande woning of gebouw, inclusief het beschrijvend verslag.

§4. In de lijst “verwaarloosde woningen” en in de lijst “verwaarloosde gebouwen” worden ook de volgende gegevens opgenomen: de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het beschrijvend verslag.

Artikel 3 – registratie van leegstand en/of verwaarlozing

§1. De door het College van Burgemeester en Schepenen met de opsporing van leegstand en/of verwaarlozing 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 gemeentelijk register 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 door een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve 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 volle of dichtgeplakte brievenbus (gedurende lange tijd);
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd, puin,);

- raamopeningen zijn dichtgemaakt (dichtgetimmerd of –gemetseld of gesupprimeerd);
- ernstig vervuild glas –en of buitenschrijnwerk;
- de rolluiken zijn langdurig neergelaten (of gordijnen);
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of de toegang tot het gebouw is verzegeld;
- het gebouw of de woning zijn niet winddicht ten gevolge van bijvoorbeeld belangrijke glasbreuk die niet hersteld wordt of het buitenschrijnwerk dat niet kan gesloten worden;
- het gebouw of de woning zijn niet meer waterdicht bijvoorbeeld door zware infiltraties doorheen het dak of de gevel;
- de woning is niet bemeubeld of het gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie;
- voorkomen van ernstige inpandige vernielingen;
- onafgewerkte nieuwbouw;
- het vermoeden van het gebruik van een woonruimte als domiciliewoning;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf of het niet voldoen aan de voorwaarden van een tweede verblijf;
- het ontbreken van een aangifte als vakantiewoning (toeristische logies);
- het niet-betalen van gemeentelijke belastingen, gelinkt aan de uitbating of bewoning;
- ontbreken van een actief vestigingsnummer of ondernemingsnummer op het betreffende adres in de kruispuntbank van ondernemingen;
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand;
- het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw waaruit blijkt dat er geen sprake kan zijn van een actieve handelsuitbating;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die aanduiden wanneer de consument er terecht kan;
- het ontbreken van een naam of een logo van een nog actieve zaak met een vestigingsnummer op het betrokken adres;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

§4. Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het gemeentelijk register 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 verwaarlozing staven, gevoegd worden.

De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing door een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen en geldt als opnamedatum.

§5. Een woning of gebouw wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Als een onafgewerkte woning of gebouw niet winddicht is binnen de vijf jaar na goedkeuring van de

definitieve stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.

Als ernstige, zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd, de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of

2° de stabiliteit is aangetast en/of

3° onderdelen dreigen los te komen en/of

4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§6. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen. Een woning die is opgenomen in de gewestelijke inventaris als ongeschikt of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister.

Artikel 4 – Kennisgeving van registratie

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het gemeentelijk register.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder(s) van het zakelijk recht. Is een woonplaats van een houder van het zakelijk recht gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht naar het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het gemeentelijk register;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register.

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 zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het gemeentelijk register. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend 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 motivatie van het beroep;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het gemeentelijk register ten onrechte is gebeurd.

De vaststelling van de leegstand en/of verwaarlozing 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 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.

§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. Elk inkomend beroepschrift wordt in het gemeentelijk register geregistreerd en aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen 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 zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

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

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande en/of verwaarloosde 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. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het gemeentelijk register.

§8. Als de beslissing tot opname in het gemeentelijk register niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het gemeentelijk register op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand en/of verwaarlozing.

Artikel 6 – schrapping uit het gemeentelijk register

§1. Een leegstaande woning wordt uit het gemeentelijk register geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 6°. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Een leegstaand gebouw wordt uit het gemeentelijk register geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in

artikel 1, 4°, 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. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt uit het gemeentelijke register geschrapt wanneer een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont. De datum van de beveiligde zending van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register.

§4. Voor de schrapping uit het gemeentelijk register richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Als het verzoekschrift 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.

Dit verzoek bevat:

- 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 de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het gemeentelijk register; Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoekschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid.

De vraag tot schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd wordt voor een feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing en brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7 – Belasting op leegstaande en/of verwaarloosde 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 gemeentelijk register.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register. Zolang het gebouw of de woning niet uit het gemeentelijk register is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 8 – Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde wiens gebouw of woning is opgenomen in het gemeentelijk register op de verjaardag van de opnamedatum.

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.

§2. 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.

§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. De instrumenterende ambtenaar of de overdrager van het zakelijk recht moet per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het overgedragen gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 9 – Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt voor een leegstaand gebouw, een leegstaande woning, een verwaarloosd gebouw en een verwaarloosde woning:

| Jaar 1 | Jaar 2 | Jaar 3 | Vanaf jaar 4 |
|---------|---------|---------|--------------|
| € 1.200 | € 1.200 | € 1.200 | € 6.000 |

In het geval dat een woning en/of gebouw tegelijkertijd op verschillende lijsten van het gemeentelijke register ingeschreven staat, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname.

§2. Indien een vrijstelling wordt toegekend, is er voor die periode geen belasting verschuldigd. De opnametermijn loopt door, zodat na afloop van de vrijstelling de belasting wordt berekend volgens de trap die overeenstemt met de totale duur van leegstand.

§3. Bij overdracht van zakelijk recht blijft de belasting op het gebouw of de woning in de trap waar het zich bevond bij de vorige eigenaars.

Artikel 10 – Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de stad. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, §4 of §5, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

Bij opname in het gemeentelijk register moet de aanvraag voor vrijstelling van de heffing per beveiligde zending worden ingediend bij de stad binnen één maand na het betekenen van de administratieve akte ongeacht of de houder van het zakelijk recht de opname in het gemeentelijk register geheel of ten dele betwist conform de procedure voorzien in artikel 5.

De daaropvolgende jaren moet de vrijstellingsaanvraag per beveiligde zending bij de stad worden ingediend ten minste één maand vóór het verstrijken van de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

§3. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; een bewijsstuk hieromtrent dient aangeleverd te worden. De vrijstelling geldt tot 2 jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid.

2° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor:

- 1) de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt.
- 2) de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

§4. Een vrijstelling wordt verleend als 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/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van vrijstelling verkrijgen van één jaar. Deze uitzonderlijke verlenging kan worden toegestaan na een plaatsbezoek van de administratie, een omstandig verslag en foto's van de reeds

uitgevoerde werken. Er dient ook een stappenplan opgemaakt te worden voor de nog uit te voeren werken met tijdsaanduiding. De administratie doet uitspraak over de al of niet goedkeuring van de verlenging. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er kan slechts eenmalig een vrijstelling bekomen worden voor het uitvoeren van renovatiewerken met stedenbouwkundige vergunning binnen eenzelfde periode van inventarisatie. Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken opgenomen in art. 10.6° is niet mogelijk.

6° gerenoveerd wordt en het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen. Deze vrijstelling kan maximaal twee keer verleend worden. De zakelijk gerechtigde bewijst aan de hand van foto's, facturen, offertes en andere materiële en objectieve bewijzen dat de renovatie plaatsvond in het betrokken aanslagjaar. De vrijstelling geldt enkel voor het aanslagjaar waarin de renovatie plaatsvond. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van vrijstelling verkrijgen van een jaar. Deze uitzonderlijke verlenging kan worden toegestaan na een plaatsbezoek van de administratie, een omstandig verslag en foto's van de reeds uitgevoerde werken. Er dient ook een stappenplan opgemaakt te worden voor de nog uit te voeren werken met tijdsaanduiding. De administratie doet uitspraak over de al of niet goedkeuring van de verlenging. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er kan slechts eenmalig een vrijstelling bekomen worden voor het uitvoeren van renovaties binnen eenzelfde periode van inventarisatie. Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van werken met een stedenbouwkundige vergunning is niet mogelijk.

7° gedurende het jaar voorafgaand aan de invordering van de leegstandsbelasting voorwerp was van een volledige en ontvankelijk verklaarde aanvraag omgevingsvergunning betrekking op renovatie, herbouw of sloop. Deze vrijstelling kan eenmalig verleend worden.

8° wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. De vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van één jaar, maar kan worden verlengd als de overmacht aanhoudt.

Artikel 11 – Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen op ten laatste 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Artikel 12 – Betalingstermijn

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

Artikel 13 – Bezwaar

De belastingschuldige (of zijn vertegenwoordiger) kan tegen zijn aanslag (en de eventuele belastingverhoging) bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen binnen drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk en gemotiveerd worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.

Het wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten of middelen.

Het college van burgemeester en schepenen, of het personeelslid dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk de ontvangst binnen vijftien dagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift.

Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in zijn bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Artikel 14 - Invordering

De vestiging en de invordering van de belasting, alsook de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Artikel 15 - Overgangsbepaling

Woningen en/of gebouwen geïnventariseerd overeenkomstig vorige reglementen en die op de dag van de inwerkingtreding van huidig reglement nog niet zijn geschrapt uit het register blijven opgenomen op de lijst met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

Artikel 16 - Inwerkingtreding

Dit reglement vervangt het reglement leegstand van gebouwen en woningen van 8 mei 2023 en heft deze op vanaf 1 januari 2026.

Artikel 17 - Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.