

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD.

OPENBARE ZITTING VAN DINSDAG 16 DECEMBER 2025

Aanwezig:

Bieke Van Ballaer voorzitter;
Ward Kennes burgemeester;
Guy Van de Perre, Gert Storms, Guy Hannes, Ellen
Peeters, Rein Sobrie Schepenen;
Robby Diels, Jan Biermans, Jo Van de Water, Rita Thijs,
Bart Van Ossel, Maria Van Laer, Erwin Loos, Julie Van
Olmen, Hanne Baeyens, Karlijn Kemps, Nathalie Obbers,
Toon Sauvillers, Steve Renders, Mieke Wuyts, Luc
Verrydt, Koen Van Gorp, Stijn Vermant, Lien Van Thielen
Raadsleden;
Tom De Munter algemeen directeur;

Verontschuldigd:

Afwezig:

Belangenconflict:

12. Goedkeuring van het belastingreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd of leegstaand

De gemeenteraad,

Gelet op de Grondwet, en meer bepaald art. 170 §4;

Gelet op het Wetboek van de inkomstenbelastingen, artikel 464/1, 2°;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit;

Gelet op het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 40, 41 en 177;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op de Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Argumentatie

Het voeren van een eigen beleid ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing is aangewezen. In Kasterlee staan heel wat woningen en gebouwen lange tijd leeg of zijn verwaarloosd. Hierdoor zijn woningen of gebouwen niet meer beschikbaar op de markt. In Kasterlee is er vaak een tekort aan betaalbare woningen. De gemeente streeft ernaar leegstand en verwaarlozing van woningen te ontraden en deze woningen terug op de woningmarkt te brengen, zowel door stimulerende als ontradende maatregelen. Ook ten aanzien van het bestrijden van leegstand en verwaarlozing van gebouwen wordt een actieve politiek gevoerd. Door een belasting kan de gemeente mee helpen sturen om deze woningen en gebouwen terug bruikbaar te maken en beschikbaar te maken en de kwaliteit van deze woningen of gebouwen te verhogen. Langdurige leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen hebben ook een negatieve impact op de leefomgeving en de uitstraling ervan. De gemeente investeert in de kwaliteit van openbaar domein en de leefbaarheid van de buurten. Deze belasting

beoogt dan ook een ontradend effect om de verloedering van panden en straten zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken.

In het belastingreglement worden een aantal keuzes vertaald:

1) De belasting is bedoeld zowel voor woningen als voor gebouwen. Een woning wordt gedefinieerd als elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers. Gebouwen zijn alle bebouwde onroerende goederen die niet beantwoorden aan de definitie van woning. Met andere woorden, ofwel is een pand een woning ofwel een gebouw. Bij gemengd gebruik, bijvoorbeeld een handelspand, is er een deel woning en een deel gebouw.

2) In het reglement wordt ervoor geopteerd ook alle leegstaande of verwaarloosde gebouwen te belasten, behalve deze die vallen onder de andere Vlaamse heffing, die op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (economische activiteit en groter dan 5 are). Gebouwen met een economische activiteit, maar kleiner dan 5 are (zoals kleine winkelpanden) of panden groter dan 5 are maar zonder economische activiteit, worden dus wel door dit reglement belast. Er is dus geen overlapping met de Vlaamse heffing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

3) Leegstand van een woning wordt gedefinieerd als niet-bewoning gedurende 12 opeenvolgende maanden. Een leegstaand gebouw is een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt gebruikt volgens de bestemming gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden. Verwaarlozing wordt gedefinieerd aan de hand van uiterlijke kenmerken van verwaarlozing. Ruïnes of restanten van woningen of onafgewerkte woningen worden mee onder verwaarlozing begrepen.

In het reglement wordt gewerkt op basis van 2 gemeentelijke registers gekend als het 'leegstandsregister' zoals gedefinieerd in het Boek 2, deel 2, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het 'register verwaarlozing', zoals gedefinieerd in het Boek 2, deel 2, titel 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Een gebouw of woning dat voorkomt op het register 'verwaarlozing' kan eveneens voorkomen op de gewestelijke inventaris 'ongeschikt en/of onbewoonbaar', het 'leegstandsregister' en omgekeerd. Woningen die voorkomen op de gewestelijke inventaris 'ongeschikt en/of onbewoonbaar', kunnen niet worden opgenomen in het 'leegstandsregister'. Een gebouw of woning dat op meerdere inventarissen of registers voorkomt, en waarvoor de overlast ook groter is, wordt daarmee hoger belast.

4) In het reglement wordt een eigen procedure uitgewerkt, voor opname en bezwaar tegen deze opname. Naast deze in de procedure ingeschreven bezwaren tegen de gemeentelijke registratie, blijft ook de decretaal voorziene beroepsprocedure tegen de heffing zelf mogelijk.

5) De belastingplichtige is de houder van het zakelijk recht, dus in de meeste gevallen de (volle) eigenaar, maar eventueel ook de vruchtgebruiker of de erfpachter. De heffing is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht zodra een woning of gebouw 12 maanden op het register is opgenomen. Zolang een woning of gebouw niet geschrapt is, blijft de eigenaar op het moment van de verjaardag van de inventarisatie een heffing verschuldigd. Om ontradend te werken wordt het bedrag van de heffing verhoogd naarmate een pand langer op het register staat. Het basisbedrag van de heffing wordt vermenigvuldigd met een maximum van vijf. Het heffingsbedrag wordt op een forfaitair bedrag bepaald. Het voorgestelde bedrag van de forfaitaire heffing bedraagt 1.500 euro. Het principe van jaarlijkse indexering wordt in het reglement ingeschreven.

6) Het is de bedoeling om leegstand en verwaarlozing terug te dringen. Indien houders van het zakelijk recht inspanningen leveren om de ongewenste toestand te beëindigen, moeten zij de kans krijgen dit te doen zonder tegelijk belast te worden. Daarnaast zijn

er eveneens redenen tot vrijstelling omwille van vormen van aantoonbare overmacht of om sociale redenen.

Zo worden vrijstellingen verleend aan houders van het zakelijk recht die bijdragen tot een oplossing, o.m. in geval van overdracht van het zakelijk recht.

- Het vervreemden van de woning of het gebouw kan vaak een stap zijn om tot een oplossing te komen, waarbij nieuwe houders van het zakelijk recht actief aan de slag willen en kunnen gaan om de problemen ten gronde op te lossen. Om deze reden wordt een tijdelijke vrijstelling toegekend aan nieuwe houders van het zakelijk recht. Deze tijdelijke vrijstelling geeft nieuwe houders zakelijk recht voldoende tijd om hetzij de problemen reeds op te lossen, hetzij een plan van aanpak (opmaak renovatieplan, ...) voor te bereiden (art. 20).
- Er wordt geen vrijstelling voorzien voor huidige houders van het zakelijk recht die een verkoop plannen of de intentie tot een verkoop uitdrukken. Een intentie, of zelfs een tekoopstelling, is vaak te vrijblijvend en geeft te weinig garantie dat er op redelijke termijn ook daadwerkelijk een overdracht zal plaatsvinden die kan bijdragen tot een oplossing.

Om deze reden wordt er in geval van een nakende verkoop enkel een voorwaardelijke vrijstelling voorzien indien er reeds een compromis is opgemaakt en de akte ook daadwerkelijk binnen de 4 maanden wordt verleden (art. 29).

Ook houders van het zakelijk recht die renoveren, dragen bij tot een gewenste oplossing en worden om die reden tijdelijk vrijgesteld.

- Iedereen die concrete renovatieplannen kan aantonen, hetzij aan de hand van een omgevingsvergunning (of een volledig en ontvankelijk verklaarde aanvraag van omgevingsvergunning), hetzij aan de hand van een goed gedocumenteerde renovatienota, kan een vrijstelling aanvragen. Om goed te kunnen sturen heeft deze vrijstelling een tijdelijk, getrapt karakter (art. 21) van maximaal drie jaar. Opzet van dit plan van aanpak dient steeds te zijn dat de knelpunten ten gronde worden aangepakt en dat ze op het einde van de vrijstellingsperiode ook beëindigd zijn.
- Om ook monumenten zoveel mogelijk te activeren en restaureren worden ook zij enkel vrijgesteld mits er een stappenplan voor renovatie is. Aangezien de complexiteit van een restauratie van een monument vaak bijkomende stappen vergt op basis van de geldende decreten, is dit niet altijd haalbaar in het tijdsbestek van drie jaar zoals die voor klassieke renovaties geldt. Om deze reden wordt een bijkomende tijdelijke vrijstellingsmogelijkheid voorzien, maar enkel op voorwaarde dat een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremie dossier is ingediend (art. 24).
- Renovaties van sociale woningen hebben eveneens een grote complexiteit. Het blijft eveneens een bewuste keuze om langdurige leegstand van sociale woningen te ontraden, en te sturen op kwaliteit. Sociale woningen zijn daarmee op zich niet vrijgesteld van de heffing. De uitdagingen om grote delen van het bestaande sociaal huurpatrimonium verder te renoveren zijn complex omwille van de schaal (vaak hele wijken of delen ervan) en het regelgevend kader (i.c. traject om financiering te bekomen, de verplichting tot tijdelijke of definitieve herhuisvesting). Deze uitdagingen gelden niet in deze mate voor projecten van particulieren of private ontwikkelaars. Bovendien heeft de gemeente ook een formele regierol in sociale woonprojecten op basis van Boek 2, deel 3, titel 1 'Planning en programmatie van projecten' van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen. Ook een dergelijke ingrijpende regierol is niet aanwezig in private projecten. Tenslotte is de woonmaatschappij ook een partner in de beleidsdoelstelling om kwaliteitsvolle en betaalbare sociale woningen te verhuren. Deze maatschappelijke opdracht is niet per se in private projecten

aanwezig. Om deze reden wordt een bijkomende vrijstelling voorzien voor sociale huurwoningen, maar enkel op voorwaarde dat ze zijn opgenomen op een renovatieplanning. De gefaseerde planning opgemaakt in overleg met de woonmaatschappij, besproken op het Lokaal Woonoverleg en bekrachtigd door het college (art. 22). Ook in dit geval wordt de vrijstelling echter beperkt in de tijd, zoals dat ook voor andere vrijstellingen het geval is.

Verder vergt ook het vinden van een kwaliteitsvolle oplossing voor handelspanden een aanpak op maat. De complexiteit wordt hier gevormd door de verwevenheid van functies, bv. economisch op het gelijkvloers en wonen of andere op de verdieping. Het is niet altijd evident om beide functies in elk pand te verzoenen, sterker nog in panden zonder aparte toegang tot de verschillende functies. Het gedeelte wonen op de verdieping kan in principe apart geregistreerd en belast worden. Voor panden waar een aparte toegang is, is dit ook wenselijk.

Voor panden zonder aparte toegang is het niet altijd haalbaar om een kwaliteitsvolle woning te realiseren in combinatie met een leefbare winkel. Voor dergelijke panden wordt eveneens een vrijstelling voorzien (art. 27).

Vervolgens worden een aantal vrijstellingen voorzien in situaties waarbij het tot stand komen of voortduren van de elementen die aanleiding geven tot de opname in het register gebeuren buiten de wil van de houder van het zakelijk recht. Om deze reden wordt een vrijstelling verleend voor een houder van het zakelijk recht waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt ten gevolge van een gerechtelijke beslissing. De onmogelijkheid om (juridische) handelingen te stellen zonder tussenkomst van derden kan het zoeken van een snelle oplossing bemoeilijken. Dit geldt sterker nog in situaties waar de bewindvoering en beschermingsmaatregelen pas recent opgestart werden. Om deze reden wordt een vrijstelling voorzien (art. 18) die wel beperkt is in de tijd.

Zelfs indien de houder van het zakelijk recht handelingsbekwaam is, kan er sprake zijn van omstandigheden die gebeuren buiten de wil van de houder van het zakelijk recht. Om deze redenen zijn er ook vrijstellingen voorzien ten gevolge van een ramp waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is (art. 25), of voor een vrijstelling gerechtelijke procedure op voorwaarde dat het effectief gebruik onmogelijk is (art. 26) ten gevolge van deze procedure. Niet elke voorziene gebeurtenis of gerechtelijke procedure geeft daarmee recht op een vrijstelling, maar de impact dient dermate te zijn dat het effectief gebruik van het gebouw of de woning omwille van deze redenen onmogelijk is. Bovendien dient een aanvraag door de houder van het zakelijk recht voldoende gedocumenteerd te worden. Net zoals in het geval van beperkte handelingsbekwaamheid zijn ook deze vrijstellingen beperkt in de tijd.

Indien de woning of gebouw gelegen is in een onteigeningsplan, of indien geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid, is de houder van het zakelijk recht vaak om deze reden niet in staat om de nodige werken uit te voeren om de problemen ten gronde op te lossen. In dit geval wordt eveneens voorgesteld om een vrijstelling te voorzien (art. 23).

Verder worden om sociale redenen een aantal andere vrijstellingen voorzien, die betrekking hebben op de enige gezinswoning. Voor een aantal kwetsbare eigenaar-bewoners is eigen bewoning van deze enige woning de enige optie, zelfs als de staat van de woning te wensen overlaat (verwaarlozing), en ontbreken de middelen voor een grondige renovatie of alternatieve huisvesting. Om deze reden wordt een vrijstelling voorzien (art. 19 §1).

Zelfs indien de enige gezinswoning tijdelijk leegstaat, kan dit met de bedoeling of verwachting zijn hier op korte termijn terug naar toe te keren. Het vervreemden of verhuren van deze woning is in dit geval niet steeds of niet onmiddellijk een optie. Dit kan het geval zijn voor personen die voor langdurig verblijf in een instelling verblijven (zorginstellingen, penitentiaire instellingen, ...). Hoewel het verblijf in sommige zorginstellingen (i.c. erkende ouderenvoorzieningen) in vele gevallen na verloop van tijd of onmiddellijk een definitief karakter kan krijgen, wordt voor de aanvang van dit

verblijf een vrijstelling verleend. Om te langdurige leegstand zonder oplossing te vermijden wordt ook deze vrijstelling beperkt in de tijd (art. 19 §2).

Tenslotte wordt een vrijstelling voorzien voor leegstaande gebouwen of woningen waarvoor een verzoek tot schrapping is ingediend (art. 28). Aangezien een schrapping uit het leegstandsregister pas kan nadat een woning of gebouw zes maanden overeenkomstig de functie wordt gebruikt, is het billijk deze woningen tijdens deze maanden vrij te stellen, op voorwaarde dat de schrapping ook daadwerkelijk doorgaat.

7) Het behouden van de bestaande bronnen van inkomsten is vereist om het begrotingsevenwicht in evenwicht te houden.

BESLIST:

18 stemmen ja: Bieke Van Ballaer (cd&v team KLT), Ward Kennes (cd&v team KLT), Guy Van de Perre (cd&v team KLT), Gert Storms (cd&v team KLT), Guy Hannes (N-VA), Ellen Peeters (cd&v team KLT), Rein Sobrie (cd&v team KLT), Robby Diels (cd&v team KLT), Jan Biermans (cd&v team KLT), Jo Van de Water (N-VA), Bart Van Ossel (N-VA), Erwin Loos (cd&v team KLT), Julie Van Olmen (cd&v team KLT), Hanne Baeyens (cd&v team KLT), Karlijn Kemps (cd&v team KLT), Nathalie Obbers (N-VA), Toon Sauvillers (cd&v team KLT) en Steve Renders (N-VA).

3 stemmen tegen: Maria Van Laer (Vlaams Belang), Stijn Vermant (Vlaams Belang) en Lien Van Thielen (Vlaams Belang).

4 onthoudingen: Rita Thijs (Actief2460), Mieke Wuyts (Actief2460), Luc Verrydt (Actief2460) en Koen Van Gorp (Actief2460).

Enig artikel - goedkeuring te hechten aan onderstaand belastingreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of leegstaand.

Artikel 1 belastbaar voorwerp of belastbaar feit

Met ingang vanaf 1 januari 2026 en voor een periode eindigend op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op een van de gemeentelijke registers zoals bedoeld in art. 4.

Artikel 2 definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. administratie: de personeelsleden van de gemeente, een andere gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband die door het college worden belast met de uitvoering van dit reglement.
2. beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeningswijzen, hetzij een aangetekend schrijven, hetzij een afgifte tegen ontvangstbewijs.
3. college: college van burgemeester en schepenen
4. gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 22 en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
5. houder van het zakelijk recht: houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning: de volle eigendom; het recht van opstal of van erfpacht; het vruchtgebruik.
6. inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in een inventaris of register wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of het register is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
7. leegstaand gebouw: een leegstand gebouw zoals gedefinieerd in Boek 2, deel 2, Titel 3 'Leegstandsregister' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van

leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

8. leegstaande woning: een leegstaande woning zoals gedefinieerd in Boek 2, deel 2, Titel 3 'Leegstandsregister' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

9. leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals gedefinieerd in Boek 2, deel 2, Titel 3 'Leegstandsregister' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10. onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat en niet winddicht is binnen de vijf jaar na de aanvang van de werken, waardoor de omgevingsvergunning ervan is komen te vervallen, overeenkomstig art. 99 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 en latere wijzigingen. Een onafgewerkte woning of gebouw wordt beschouwd als een verwaarloosde woning en/of gebouw.

11. 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, ...

12. register verwaarlozing: register van verwaarloosde gebouwen en woningen, zoals gedefinieerd in Boek 2, deel 2, titel 4 'Register van verwaarloosde woningen en gebouwen' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

13. renovatie: het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van een woning of gebouw zodat de woning of het gebouw weer voldoet aan de huidige normen en behoeften, met inbegrip van sloop- of herbestemmingswerkzaamheden. De uitvoering van de werken vereisen een aanzienlijke werktijd en hebben een significante omvang. Indien de werken betrekking hebben op een woning gaat het om werken die de normale bewoning belemmeren.

Het gaat hierbij om ingrijpende werken o.m. stabiliteitswerken, vernieuwen van ramen en deuren, dakwerken, energiebesparende werken (dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie, ...), binnenrenovatie (binnenmuren, plafonds, trappen, ...), volledig vernieuwen van elektriciteit, volledig vernieuwen van sanitair en sanitaire leidingen, vochtbestrijding, werken in functie van toegankelijkheid, werken in functie van brandveiligheid (compartimentering, ...), creatie afzonderlijke toegang voor een woning boven winkels, Deze opsomming is niet limitatief.

Werken die enkel betrekking hebben op beperkte herstellingen, worden niet als renovatie beschouwd (zoals o.m. het vervangen van stopcontacten of lichtpunten, het vervangen van een gasdarm van het fornuis, het maken van openingen voor verluchting, het vervangen of herstellen van toestellen (gasketel, WC, lavabo, ...), ...

. Werken die enkel betrekking hebben op het onderhoud van de woning of gebouw worden niet als renovatie beschouwd. Onder onderhoud verstaat men werkzaamheden die noodzakelijk periodiek uitgevoerd moeten worden om de constructie te beschermen tegen vroegtijdige veroudering en abnormale schade (zoals o.m. het ontmossen van daken, reinigen en schilderen of impregneren van elementen, ...). Werken die niet vakkundig worden uitgevoerd, worden niet als renovatie beschouwd (zoals o.m. werken die gebreken veroorzaken of in stand houden waardoor een woning niet conform is of een gebouw onveilig is, vochtproblemen camoufleren door schilderwerken of voorzetpanelen, oneigenlijk gebruik van materialen, ...). Het aanvragen van keuringen en attesten wordt niet als renovatiewerken beschouwd.

14. renovatienota: een nota die bestaat uit 1) een gedetailleerd overzicht van niet-vergunningsplichtige werken die reeds zijn uitgevoerd en die nog zullen worden uitgevoerd, 2) een fotoreportage met weergave van de toestand voor de werken of van de bestaande toestand van de nog te renoveren onderdelen en 3) indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

15. renovatieplan sociale woningen: renovatieplanning van sociale huurwoningen, opgemaakt in overleg met de woonmaatschappij, besproken op het Lokaal Woonoverleg en bekrachtigd door het college.

16. sociale huurwoning: woning die bestemd is om verhuurd te worden als sociale huurwoning zoals gedefinieerd in art 1.3, § 1, eerste lid, 49° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

17. ruïne of restant van een woning en/of gebouw: gebouw of een woning waarvan niet alle gebouwelementen nog aanwezig zijn. Een ruïne of restant van een woning of gebouw wordt beschouwd als een verwaarloosde woning en/of gebouw.

18. start van de werken: het moment dat de geplande werken zoals voorzien in de omgevingsvergunning of renovatienota daadwerkelijk aangevat zijn en waaruit de wil blijkt om de renovatie verder te zetten en te voltooien. Louter voorbereidende werken of een geveinsd begin zoals geringe en als symbolisch te beschouwen werken volstaan niet.

19. tweede verblijfplaats: een tweede verblijf, zoals gedefinieerd in het belastingreglement van tweede verblijven, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van Kasterlee in zitting van 28 oktober 2025 en latere wijzigingen.

20. vergunningsplichtige werken: stedenbouwkundige handelingen waarvoor op basis van art. 4.2.1 tot en met 4.2.6. een omgevingsvergunning vereist is, met uitzondering van die handelingen die op basis van deze artikelen kunnen beschouwd worden als meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen.

21. verwaarloosde woning en/of gebouw: een woning en/of gebouw zoals gedefinieerd in art. 2.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een verslag op basis van punten, waarbij ieder teken van verval een bepaald aantal punten oplevert. Een woning of gebouw is verwaarloosd indien het 9 of meer punten behaalt op het verslag. Het verslag wordt in bijlage bijgevoegd.

22. woning: een woning zoals gedefinieerd in art. 1.3, §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Overeenkomstig de bepalingen van art. 1.3. § 1, eerste lid, 25° van de Vlaamse Codex Wonen wordt een kamer eveneens als woning beschouwd.

Artikel 3 belastingplichtige

§1 Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van het zakelijk recht op het ogenblik van het verstrijken van de eerste periode van 12 maanden na de opname in één van de in art. 4 bedoelde registers.

§2 Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit de in art. 4 bedoelde registers, wordt de houder van het zakelijk recht, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, als belastingplichtige beschouwd.

§3 In geval meerdere personen houder zijn van het zakelijk recht wordt de belasting uitgesplitst volgens het wettelijk deel van elke belastingplichtige in de eigendom. Elke mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de algehele belasting.

§4 Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in art. 2, 5°, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van het gebouw, de woning en/of het perceel in een van de in art.4 bedoelde registers of inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

§5 Degene die het zakelijk recht overdraagt is tevens verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending, aan de administratie een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

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

Artikel 4 inventaris en registers

§1 De administratie maakt een register verwaarlozing op. Het register kan uit meerdere lijsten bestaan.

De administratie maakt een leegstandsregister op. Het register kan uit meerdere lijsten bestaan.

§2 De administratie is bevoegd om de leegstand van een woning en/of gebouw op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen, overeenkomstig de bepalingen in Boek 2, deel 2, titel 3 'leegstandsregister' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De administratie is bevoegd om de verwaarlozing van een woning en/of gebouw op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen, overeenkomstig de bepalingen in Boek 2, deel 2, titel 4 'register van verwaarloosde woningen en gebouwen' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§3 Onverminderd de toepassing van art. 89bis van het wetboek van strafvordering en overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, hebben de genoemde personeelsleden toegang tot de gebouwen en/of woningen om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten wanneer het vermoeden bestaat dat een gebouw en/of woning verwaarloosd is of leegstaat.

REGISTRATIE GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS VERWAARLOOSD

Artikel 5 het register

De administratie maakt een register 'verwaarlozing' op met afzonderlijke lijsten van:

- verwaarloosde woningen en/of gebouwen;
- ruïnes of restanten;
- onafgewerkte woningen en/of gebouwen.

Een gebouw of woning kan slechts op één lijst van het register 'verwaarlozing' tegelijkertijd worden opgenomen.

Artikel 6 vaststelling

§1 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de verwaarlozing van een gebouw en/of woning op te sporen en vast te stellen in een administratieve akte, aan de hand van het verslag 'verwaarlozing' bijgevoegd als bijlage 1.

§2 Een ruïne of restant wordt beschouwd als de zwaarste staat van verwaarlozing. De vaststelling gebeurt aan de hand van het verslag 'verwaarlozing', bijgevoegd als bijlage 1.

§3 Een onafgewerkte woning wordt beschouwd als verwaarlozing. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de onafgewerktheid van een gebouw en/of woning op te sporen, en vast te stellen in een administratieve akte aan de hand van het verslag 'onafgewerktheid', bijgevoegd als bijlage 2.

§4. De administratieve akte bevat de beslissing tot opname in het register verwaarlozing. De administratieve akte bevat minimum:

- adres van het pand en kadastrale gegevens,
- identiteit en aandeel van de houder van het zakelijk recht,
- inventarisatiedatum,
- verwijzing naar het onderzoek ter plaatse, met vermelding van de naam van de onderzoeker en de datum van het onderzoek. Het verslag 'verwaarlozing' of 'onafgewerktheid' wordt als bijlage bij de akte gevoegd.

§5 De houder van het zakelijk recht wordt bij beveiligde zending in kennis gesteld van de administratieve akte. De administratieve akte wordt betekend per beveiligde zending, die geadresseerd wordt aan de woonplaats of maatschappelijke zetel van de houder van het zakelijk recht. Indien de woonplaats of maatschappelijke zetel niet

bekend is, aan de verblijfplaats of aan een vestiging van de maatschappelijke zetel van de houder van het zakelijk recht. Indien geen verblijfplaats of vestiging gekend is, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 7 betwistingen inzake vaststelling

§1 De houder van het zakelijk recht kan de administratieve akte van verwaarlozing binnen een termijn van 30 dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, betwisten en binnen dezelfde termijn en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat het gebouw en/of woning niet verwaarloosd is.

§2 De houder van het zakelijk recht, die de administratieve akte wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Het beroepschrift, dat ingediend wordt met een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs, dient gedagtekend te zijn en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte van verwaarlozing en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van artikel 10 van het reglement.

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

§3 Het college doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

Artikel 8 opname op het register

Indien de beslissing tot opname in het register 'verwaarlozing' niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, worden de verwaarloosde gebouwen en/of woningen opgenomen op het register 'verwaarlozing' op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing.

Artikel 9 schrapping

§1 De verwaarloosde woningen en/of gebouwen of ruïnes of restanten worden geschrapt uit het register 'verwaarlozing' als de woningen en/of gebouwen volgens de criteria van het technisch verslag niet meer als verwaarloosd of niet meer als ruïne of restant kunnen worden beschouwd. De datum van schrapping is de datum van het volledige herstel van de gebreken, zoals dit blijkt uit voorgelegde bewijsstukken. Indien het herstel niet kan worden aangetoond aan de hand van bewijsstukken, is de datum van schrapping de datum van het controleonderzoek ter plaatse zoals bedoeld in §3.

§2 De onafgewerkte woningen en/of gebouwen worden geschrapt uit het register 'verwaarlozing' als de woningen en/of gebouwen wind- en waterdicht zijn. De datum van schrapping is de datum van het volledige herstel van de gebreken, zoals dit blijkt uit voorgelegde bewijsstukken. Indien de afwerking niet kan worden aangetoond aan de hand van bewijsstukken, is de datum van schrapping de datum van het controleonderzoek ter plaatse zoals bedoeld in §3.

§3 Het controleonderzoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de belastingplichtige aan de administratie, op de wijze, vermeld in art. 7§2 van het reglement.

§4 De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

§5. Onverminderd §1 tot en met §3, kan de administratie overgaan tot ambtshalve schrapping, maar enkel voor zover de administratie in het bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens. De administratie brengt de houder van het zakelijk recht op de hoogte van haar beslissing.

§6 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag van deze na de betekening van het schrijven, vermeld in art. 9§4 van het reglement kan een zakelijk gerechtigde bij het college beroep aantekenen tegen de beslissing tot de weigering van schrapping. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

REGISTRATIE WONINGEN EN GEBOUWEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS LEEGSTAAND

Artikel 10 het register

De administratie maakt een leegstandsregister op, samengesteld uit een lijst leegstaande woningen en een lijst leegstaande gebouwen.

Artikel 11 vaststelling

§1 Het vermoeden van leegstand van de geheel leegstaande woningen, de geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen alsook de geheel leegstaande woningen in gebouwen, kan gebeuren op basis van een of meerdere van onderstaande indicaties:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijfplaats;
- het aanbieden als 'te huur' of 'te koop';
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor een verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand. Het minimumwaterverbruik waaronder mag verondersteld dat de woning leegstaat, wordt vastgesteld op 5 m³ per jaar. Een woning wordt verondersteld leeg te staan als de elektriciteitsmeter is verzegeld of het jaarlijks elektriciteitsgebruik kleiner was dan 100 kWh.
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliwoning;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of onproductiviteit,
- getuigenissen;
- het ontbreken van een vestiging- /ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor ondernemingen;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen;
- andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld zoals opgesomd in het technisch verslag bijgevoegd in bijlage 3.

§2 Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt zowel het effectief gebruik als hoofdverblijfplaats als het effectief gebruik als tweede verblijfplaats.

§3 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en vast te stellen in een administratieve akte aan de hand van de indicaties zoals vermeld in §1.

§4 De administratieve akte bevat de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De administratieve akte bevat minimum:

- adres van het pand en kadastrale gegevens,
- identiteit en aandeel van de houder van het zakelijk recht,
- inventarisatiedatum,
- de indicaties van leegstand op basis van hetzij de administratieve vaststellingen, hetzij onderzoek ter plaatse (met vermelding naam onderzoeker en datum onderzoek), hetzij beide.

§5 De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van deze administratieve akte. De administratieve akte wordt betekend per beveiligde zending, die geadresseerd wordt aan de woonplaats of maatschappelijke zetel van de houder van het zakelijk recht. Indien de woonplaats of maatschappelijke zetel niet bekend is, aan de verblijfplaats of aan een vestiging van de maatschappelijke zetel van de houder van het zakelijk recht. Indien geen verblijfplaats of vestiging gekend is, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 12 betwistingen inzake vaststelling

§1 De houder van het zakelijk recht kan de administratieve akte van leegstand binnen 30 dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte van leegstand, betwisten en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw en/of de woning effectief gebruikt wordt.

§2 De houder van het zakelijk recht, die de opname in het leegstandsregister wenst te betwisten dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Het beroepschrift, dat ingediend wordt met een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs, moet gedagtekend zijn en dient minimaal de volgende gegevens te 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;
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van artikel 15 van dit reglement.

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

§3 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§4 Het college doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

Artikel 13 opname in het leegstandsregister

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de

administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

Artikel 14 schrapping

§1 Een woning wordt geschrapt uit het leegstandsregister als ze meer dan 6 maanden ononderbroken wordt aangewend in overeenstemming met de functie, overeenkomstig de bepalingen in Boek 2, deel 2, titel 3 'leegstandsregister' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, zoals die blijkt uit voorgelegde bewijsstukken. Indien de eerste dag van aanwending overeenkomstig de functie niet kan worden aangetoond aan de hand van bewijsstukken, is de datum van schrapping de datum van het feitenonderzoek ter plaatse zoals bedoeld in §6.

§2 Een gebouw wordt geschrapt uit het leegstandsregister indien meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig de functie, overeenkomstig de bepalingen in Boek 2, deel 2, titel 3 'leegstandsregister' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, zoals die blijkt uit voorgelegde bewijsstukken. Indien de eerste dag van aanwending overeenkomstig de functie niet kan worden aangetoond aan de hand van bewijsstukken, is de datum van schrapping de datum van het feitenonderzoek ter plaatse zoals bedoeld in §6.

§3 Een woning en/of gebouw, waarvoor een bestemmingswijziging werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister indien de bestemming is gewijzigd en de woning en / of het gebouw wordt aangewend overeenkomstig de nieuwe functie. De bestemmingswijziging moet door de belastingplichtige meegedeeld worden aan de administratie en gestaafd worden met een kopie van de omgevingsvergunning tot bestemmingswijziging. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de nieuwe functie, zoals die blijkt uit voorgelegde bewijsstukken. Indien de eerste dag van aanwending overeenkomstig de functie niet kan worden aangetoond aan de hand van bewijsstukken, is de datum van schrapping de datum van het feitenonderzoek ter plaatse zoals bedoeld in §6.

§4 Een woning of gebouw, waarin een wijziging van het aantal woongelegenheden werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister indien een deel of het geheel van de nieuw gerealiseerde woningen worden aangewend overeenkomstig de functie. De wijziging van het aantal woongelegenheden moet door de belastingplichtige meegedeeld worden aan de administratie en gestaafd worden met een kopie van de omgevingsvergunning. Indien een aantal van de op deze wijze gerealiseerde woongelegenheden op datum van schrapping niet in overeenstemming met de functie worden gebruikt, worden deze woongelegenheden op datum van schrapping opnieuw opgenomen in het leegstandsregister, op de wijze, vermeld in artikel 4 van het reglement.

§5 Een woning en/of gebouw, waarvoor een sloop werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister indien de sloop voltooid is en het terrein volledig van puin geruimd is. De sloop moet door de belastingplichtige meegedeeld worden aan de administratie en gestaafd worden met een kopie van de omgevingsvergunning tot sloop. Deze vergunning dient niet als stuk te worden voorgelegd indien de sloopwerken vrijgesteld zijn van vergunning. De datum van de schrapping is de datum van voltooiing van de sloop- en ruimingswerken, zoals die blijkt uit voorgelegde bewijsstukken. Indien deze sloop en ruiming niet kan worden aangetoond aan de hand van bewijsstukken, is de datum van schrapping de datum van het feitenonderzoek ter plaatse zoals bedoeld in §6.

§6 Het controleonderzoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de belastingplichtige aan de administratie, op de wijze, vermeld in art. 12§2 van het reglement. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7 De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. In het geval van een verzoek tot schrapping op basis van art. 14§1 en art. 14§2 gebeurt dit onderzoek binnen een termijn van orde van twee maanden na het verstrijken van de periode van 6 maanden bedoeld in art. 14§1 en art. 14§2. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

§8 Onverminderd §1 tot en met §5 kan de administratie overgaan tot ambtshalve schrapping, maar enkel voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens. De administratie brengt de houder van het zakelijk recht op de hoogte van haar beslissing.

§9 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag van deze na de betekening van het schrijven, vermeld in art. 14§7 en art. 14§8 van het reglement kan een zakelijk gerechtigde bij het college beroep aantekenen tegen de beslissing tot de weigering van schrapping. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

SAMEN VOORKOMEN INVENTARIS EN REGISTERS

Artikel 15 samen voorkomen inventaris en registers

Gelet op de toepassing van art. 2.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, niet opgenomen in het leegstandsregister.

Gelet op de toepassing van art. 2.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan een gebouw dat of een woning die door de gemeente geïnventariseerd is als leegstaand, eveneens opgenomen worden in het register verwaarlozing, en omgekeerd. Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar, kunnen eveneens worden opgenomen in het register verwaarlozing, en omgekeerd.

BEREKENING VAN DE HEFFING

Artikel 16 tarief van de heffing

§1 Het bedrag van de basisbelasting wordt vastgesteld op 1.500 euro per belastbaar gebouw en/of woning.

§2. Het bedrag van de basisbelasting zoals bedoeld in §1 wordt vanaf aanslagjaar 2027 jaarlijks op 1 januari geïndexeerd als volgt:
(basisbedrag 2026 x gezondheidsindex juni voorafgaand aan het aanslagjaar) / gezondheidsindex juni 2025.
Het geïndexeerde bedrag wordt afgerond naar het hogere veelvoud van een euro.

§3 Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het geïndexeerde bedrag basisbelasting vermeld onder §2 vermenigvuldigd met $(x + 1)$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in een van de in artikel 4 bedoelde registers.

x mag niet meer bedragen dan 4.

§4 Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende registers zoals bedoeld in art. 4, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een register.

VRIJSTELLINGEN

Artikel 17 aanvraag vrijstelling

§1 Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden door middel van een daartoe bestemd aanvraagformulier.

§2 Bij opname in de inventaris of register moet de aanvraag voor vrijstelling van de heffing worden ingediend via beveiligde zending, voor het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum.

§3 De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 18 tot en met artikel 29 dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§4 De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot het toekennen van een vrijstelling binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van de aanvraag tot vrijstelling. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

§5 Onverminderd §1 tot en met §3, kan de administratie vrijstellingen ambtshalve verlenen, maar enkel voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens. De administratie brengt de houder van het zakelijk recht op de hoogte van haar beslissing.

§6 Het al dan niet toekennen van een vrijstelling kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. De vrijstelling wordt geacht geweigerd te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag van deze na de betekening van het schrijven, vermeld in art. 17§4 en art. 17§5 van het reglement kan een houder van het zakelijk recht bij het college beroep aantekenen tegen de beslissing tot de weigering van vrijstelling. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Artikel 18 vrijstelling voor houder zakelijk recht met beperkte handelingsbekwaamheid

De houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting indien de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt voor een periode die duurt tot 2 jaar na het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelsbekwaamheid. De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar.

Artikel 19 vrijstelling voor woningen waarbij de woning het enige bezit is

§1 De houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting indien hij houder van het zakelijk recht is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Deze vrijstelling geldt op voorwaarde dat dit enige eigendom ook door de houder van het zakelijk recht zelf effectief wordt bewoond als hoofdverblijfplaats.

Deze vrijstelling kan verleend worden voor woningen die opgenomen zijn in het register verwaarlozing, maar niet voor woningen opgenomen in het 'leegstandsregister'.

§2 De houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting indien de houder van het zakelijk recht laatste bewoner is van een woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte en waarvan de woning de enige woning in zijn bezit is, in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een instelling. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 3 jaar vanaf de datum van de opname in de erkende ouderenvoorziening of instelling. Deze vrijstelling wordt enkel verleend voor de opname op het leegstandsregister en niet voor de opname in het register 'verwaarlozing'.

Artikel 20 vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht

De houder van een zakelijk recht die minder dan twee jaar houder is van het zakelijk recht van de woning en/of het gebouw wordt vrijgesteld van belasting gedurende een periode van 2 jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht.

Artikel 21 vrijstelling voor renovatie

§1 Er wordt in een periode van 10 jaar aan dezelfde houder van het zakelijk recht éénmaal een vrijstelling van maximaal 3 jaar gegeven voor de renovatie van dezelfde woning en/of het gebouw.

De vrijstelling kan enkel worden verleend indien de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt.

Voor leegstaande woningen en gebouwen betekent een aanpak ten gronde dat vrijstelling voor renovatie maar kan worden verleend voor zover de woning of het gebouw na het voltooiën van de werken effectief in gebruik kan worden genomen overeenkomstig de functie én de woning of het gebouw niet in aanmerking komt voor opname in het register verwaarlozing of de Vlaamse inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen zoals bedoeld in art. 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor verwaarloosde gebouwen of woningen betekent een aanpak ten gronde dat de vrijstelling voor renovatie maar kan worden verleend voor zover de renovatie ook effectief gericht is op het volledig en vakkundig wegwerken van al de vastgestelde gebreken die opgenomen zijn in de administratieve akte.

§2 De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel:

a) indien het gaat om vergunningsplichtige werken een goedgekeurde niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen opgemaakt door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie.

Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt.

b) indien het gaat om niet-vergunningsplichtige werken aan de hand van een renovatienota zoals bedoeld in art. 2 lid 14 van dit reglement.

Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt.

§3 De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in twee schijven van respectievelijk één en maximaal twee jaar.

§4 De eerste schijf van één jaar gaat in op datum van de goedkeuring van de omgevingsvergunning. Indien de aanvraag wordt verleend op basis van de schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een omgevingsvergunning, gaat de vrijstelling in op datum van deze schriftelijke bevestiging. Indien de vrijstelling wordt

aangevraagd op basis van een renovatienota, gaat de vrijstelling in op datum dat een volledige renovatienota is ingediend en aanvaard.

§5. In het geval dat de eerste schijf wordt verleend op basis van een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een omgevingsvergunning of op basis van de omgevingsvergunning, wordt de vrijstelling ongedaan gemaakt als de omgevingsvergunning geweigerd, vernietigd of geschorst wordt in eerste aanleg of in beroep, of de aanvrager zelf de aanvraagprocedure stopzet.

§6 De aanvraag van de tweede schijf van twee jaar moet gebeuren via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan de administratie. In deze gemotiveerde vraag wordt onder andere een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen, waaruit de start der werken, zoals bedoeld in art. 2, 18°, blijkt. Deze stand van zaken wordt onder andere aangetoond aan de hand van foto's.

§7 Indien de renovatiewerken waarvoor de vrijstelling wordt verleend enkel betrekking hebben op sloopwerkzaamheden, wordt de tweede schijf beperkt tot één jaar.

§8 De aanvraag van de tweede schijf moet ingediend worden uiterlijk voor de inventarisatiedatum die volgt op het aflopen van de eerste schijf. Om voor de tweede schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken gestart zijn. De toekenning van de tweede schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken nog niet zijn gestart, dan wordt de tweede schijf geweigerd.

§9 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 en/of gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede schijf automatisch geweigerd.

Artikel 22 vrijstelling voor sociale woningen opgenomen in een goedgekeurd renovatieplan

De houder van het zakelijk recht wordt vrijgesteld van de belasting, indien de woning een sociale huurwoning is, en dit op voorwaarde dat de woning is opgenomen in een renovatieplan voor sociale woningen zoals bedoeld in art. 2 lid 15. De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar.

Artikel 23 vrijstelling voor woningen en /of gebouwen binnen onteigeningsplan

De houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting indien de gebouwen en/of woningen binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

Artikel 24 vrijstelling voor woningen en /of gebouwen erkend als monument

§1 De houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting indien de gebouwen en/of woningen die krachtens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling of waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.

§2 De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar. Deze beperking geldt niet in het geval dat de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.

Artikel 25 vrijstelling voor woningen en/of gebouwen die getroffen worden door een ramp

De houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting indien de gebouwen en/of woningen getroffen zijn door een ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de ramp.

Artikel 26 vrijstelling voor woningen en/of gebouwen die onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure

De houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting indien de gebouwen en/of woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid. Bij deze aanvraag moeten stukken zijn gevoegd op basis waarvan de stand van zaken van het strafrechtelijk onderzoek of de gerechtelijke procedure kan worden afgeleid, en waaruit blijkt dat het effectief gebruik van het gebouw en/of woning onmogelijk is omwille van deze procedure.

Artikel 27 vrijstelling voor de leegstand van een woning gelegen boven een gebouw

§1 De houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting voor leegstand van de woning indien deze woning gelegen is boven een gebouw, maar enkel voor zover aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- De woning is niet afsplitsbaar van het gebouw. Een woning is afsplitsbaar als ze na sloping van het gebouw kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;
- De woning is niet toegankelijk via een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein of vanaf een aan het openbaar domein palende private toegangsweg of buitenruimte die toebehoort aan de houder van het zakelijk recht. Een afzonderlijke toegang is een toegang die leidt naar één of meer woningen boven hetzelfde gebouw, waarbij de woningen onafhankelijk van het gebouw op het gelijkvloers kunnen betreden worden via een afzonderlijke deur en vaste trap.

§2 Deze vrijstelling is niet van toepassing indien een bestaande afzonderlijke toegang verwijderd werd zonder dat hiervoor de noodzakelijke omgevingsvergunningen werden bekomen.

Artikel 28 vrijstelling voor leegstaande gebouwen en woningen waarvoor een verzoek tot schrapping is ingediend

Woningen en gebouwen waarvoor overeenkomstig de bepalingen in art. 14 §6 een schriftelijk verzoek tot schrapping is ingediend, maar waarvoor de periode van 6 maanden zoals bedoeld in art. 14§1 en art. 14§2 nog niet is verstreken, worden tijdelijk vrijgesteld van belasting gedurende een periode van 6 maanden volgend op de ontvangst van het schriftelijk verzoek tot schrapping. De vrijstelling wordt ongedaan gemaakt indien de schrapping geweigerd wordt.

Artikel 29 vrijstelling voor een geplande overdracht waarvoor een onderhandse overeenkomst (compromis) is opgemaakt

§1 Er wordt in een periode van 10 jaar aan dezelfde houder van het zakelijk recht éénmaal een vrijstelling gegeven op basis van een verbintenis tot overdracht gedurende een periode van 4 maanden ingaand op datum van de ondertekening van de verbintenis, maar enkel voor zover aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan: De geplande overdracht van het zakelijk recht is minimaal vastgelegd in een gedateerde onderhandse overeenkomst (compromis) waarin de overdrager en de verkrijger van het zakelijk recht zich verbinden tot de overdracht van het zakelijk recht. Voor de toepassing van dit reglement wordt een wederzijdse koop- en verkoopbelofte beschouwd als een onderhandse verkoopovereenkomst (compromis) en geven deze documenten recht op het verkrijgen van een vrijstelling. Voor de toepassing van dit

reglement worden een optie en een eenzijdige aankoopbelofte niet beschouwd als een onderhandse verkoopsovereenkomst (compromis) en geven deze documenten geen recht op het verkrijgen van een vrijstelling.

§2 De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de overdracht ook effectief plaatsvindt en de authentieke akte wordt verleden binnen de 4 maanden na de datum van ondertekening van de onderhandse overeenkomst. De vrijstelling wordt ongedaan gemaakt als de onderhandse overeenkomst niet binnen de 4 maanden heeft geleid tot een authentieke akte. In dit geval is de heffing alsnog verschuldigd.

INKOHIERING EN REGELING VAN GESCHILLEN

Artikel 30 wijze van inning en bezwaarprocedure

De belasting wordt ingevorderd via een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college.

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

De vestiging en invordering van de belasting evenals 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.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

De indiening 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 of vanaf de datum van de contante inning. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven.

OVERGANGSMAATREGELEN

Art 31 Overgangsmaatregelen

§1. De gemeenteraadsbesluiten van 24 augustus 2010 en 27 juni 2017 waarin werd besloten tot participatie aan de intergemeentelijke dienstverlening van IOK inzake leegstand en verwaarlozing en werd besloten om de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van de gemeentelijke registers leegstand en verwaarlozing toe te vertrouwen aan IOK, wordt opgeheven per 1 januari 2026.

§2. De gemeenteraadsbeslissing van 24 januari 2023 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2026 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement. De panden die reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister en die op datum van inwerkingtreding van dit besluit nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen in het leegstandsregister, met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum.

De gemeenteraadsbeslissing van 24 januari 2023 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2026 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement. De panden die reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk register verwaarlozing en die op datum van inwerkingtreding van dit besluit nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen in het register verwaarlozing, met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum.

§3 Woningen en/of gebouwen die overeenkomstig de bepalingen van §2 nog opgenomen zijn in het leegstandsregister of het register verwaarlozing en waarvoor op datum van inwerkingtreding van dit besluit nog een lopende vrijstelling is overeenkomstig de bepalingen van een van de voorafgaande gemeentelijke

heffingsreglementen leegstand of verwaarlozing, behouden reeds toegekende vrijstellingen.

Een reeds toegekende vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond onder een voorafgaand heffingsreglement kan voor dezelfde houder van het zakelijk recht voor dezelfde woning of gebouw niet opnieuw worden verkregen op basis van het huidige belastingreglement.

SLOTBEPALINGEN

Art. 32 Toezending

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Kasterlee, 17 december 2025

De algemeen directeur

De voorzitter gemeenteraad

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Tom De Munter

A handwritten signature in dark ink, featuring a stylized 'B' and 'V' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Bieke Van Ballaer