

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

GR/2025/291

Zitting van 17/12/2025

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, schepenen

Guido Vaganée, Geert Teughels, Karl Theerens, Marcel Claes, Julie De Clerck, Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens, Conny Van den Brande, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Chantal Jacobs, Jef Jacobs, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Jan Fonderie, Wim Van der Donckt, gemeenteraadsleden

Financiën - Reglement 'Leegstandsregister en belasting op leegstand vanaf 01/01/2026 tot en met 31/12/2031': Vaststelling

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld voor de periode 2026-2031 het reglement leegstandsregister en belasting op leegstand vast te stellen.

Voorgeschiedenis

- 18/12/2019: Besluit van de gemeenteraad houdende vaststelling reglement van leegstandsregister en leegstandsbelasting 2020-2025.
- 16/12/2020: Besluit van de gemeenteraad houdende aanpassing reglement van leegstandsregister en leegstandsbelasting 2020-2025.
- 25/10/2025: E-mail van Sophie Aerts, juriste IGEMO, betreffende ontwerpreglementen leegstand en verwaarlozing.
- 17/12/2025: Besluit van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van het registratiereglement tweede verblijven.

Feiten en context

Het is wenselijk om een leegstandsregister bij te houden en een belasting te heffen op leegstaande woningen zodat de beschikbare woningen en gebouwen optimaal benut worden en verloedering tegengegaan wordt om zo het gemeentelijk- en straatbeeld te verfraaien.

Een gemeentelijk reglement dient vastgesteld te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van leegstand worden vastgesteld. De strijd tegen leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer effect hebben als de opname in het leegstandsregister ook daadwerkelijk belast wordt. Hiertoe wordt een belasting op leegstand vastgesteld.

Juridische grond

- De gecoördineerde Grondwet van 17/02/1994, meer bepaald:
 - Art. 41 dat bepaalt dat de uitsluitend gemeentelijke of provinciale belangen door de gemeenteraden of de provincieraden worden geregeld volgens de beginselen bij de Grondwet vastgesteld;
 - Art. 162 dat bepaalt dat de provinciale en gemeentelijke instellingen bij de wet worden geregeld;
 - Art. 170, §4, dat bepaalt dat geen last of belasting kan door de agglomeratie, de federatie van gemeenten en de gemeente worden ingevoerd dan door een beslissing van hun raad.
- Het Decreet over het lokaal bestuur, meer bepaald:
 - Art. 40, §3 dat bepaalt dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt en dat deze reglementen o.m. betrekking kunnen hebben op de gemeentelijke belastingen en retributies;
 - Art. 41/14 dat bepaalt dat de bevoegdheid tot het vaststellen van gemeentebelastingen en tot het vaststellen van de machtiging tot het heffen van retributies en de voorwaarden ervan (inclusief verminderingen en vrijstellingen) tot de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad behoort. Deze bevoegdheid kan m.a.w. niet aan het college van burgemeester en schepenen worden toevertrouwd.
- Het Decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Het Decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het Decreet van 14/10/2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
- De overeenkomst met IGEMO van 18/12/2017 tot deelname aan de intergemeentelijke samenwerking Wonen langs Dijle en Nete waarbij IGEMO de gemeente ondersteunt bij het organiseren en realiseren van het lokaal woonbeleid.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20/04/2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register en betreffende de raadpleegbaarheid van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Argumentatie

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Financiële gevolgen

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, A9.14 Belasting op leegstand (IGEMO).

Financieel advies:

FA 2025/00326 van 30/11/2025: Gunstig

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1 - Stelt het reglement 'Leegstandsregister en belasting op leegstand vanaf 01/01/2026 tot en met 31/12/2031' vast als volgt:

I. ALGEMEEN

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder de volgende begrippen:

- *Bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 are. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar, ondernemer, zelfstandige, bestuurder een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning kan worden beschouwd als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw. (Artikel 2, 1° van het decreet van 19/04/1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.)*
- *Belastbare periode: iedere periode van twaalf opeenvolgende maanden van opname in het leegstandsregister.*
Belastingplichtige: de zakelijk gerechtigde van de leegstaande woning/kamer of het leegstaande gebouw op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing, d.i. de persoon op wiens naam de heffing wordt ingekohierd.
- *Belastingsschuldige: degene die de belasting moet betalen, dit is de belastingplichtige of zijn rechtsopvolger.*
- *Beroepsinstantie: het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid.*
- *Beveiligde zending: een aangetekende zending, een elektronisch aangetekende zending, hetzij een aangetekende zending met ontvangstbewijs.*
- *Functie van het gebouw: deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25/04/2014 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.*
- *Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat niet beantwoordt aan de definitie van een woning zoals bedoeld in dit reglement, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, zoals gedefinieerd in dit artikel.*

- *Intergemeentelijke samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid: Intergemeentelijke Vereniging voor Ontwikkeling van het Gewest Mechelen en Omgeving (IGEMO) publieke rechtspersoon die de vorm van een dienstverlenende vereniging overeenkomstig het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur heeft aangenomen.*
- *Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt.*
- *Leegstaande woning of kamer: een woning of kamer die gedurende een periode van minstens twaalf maanden niet wordt aangewend in overeenstemming met:*
 - 1° *de woonfunctie of*
 - 2° *met volgende functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt:*
 - *Functie als tweede verblijf, voor zover het een woning betreft die voor de eigenaar, de huurder, de bewoner of de gebruiker niet tot hoofdverblijf dient, maar die op elk ogenblik door hen voor effectieve en niet-occasionele bewoning kan worden gebruikt, die voldoet aan de vereisten inzake woonkwaliteit en bij de gemeente geregistreerd is als tweede verblijf in de zin van het registratiereglement op tweede verblijven.*
 - *Een culturele, sociale of recreatieve functie indien aan volgende voorwaarden cumulatief is voldaan:*
 - *Het gaat om een effectief en niet-occasioneel gebruik gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden van meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van de woning voor een culturele, sociale of recreatieve werking.*
 - *Er is een schriftelijke, rechtsgeldige overeenkomst, tegenstelbaar aan derden, met de zakelijk gerechtigde over de duurtijd, het gebruik en vergoeding voor het gebruik van de woning.*
 - *De werking ontvangt ofwel subsidies voor haar culturele, sociale of recreatieve werking of is aangesloten bij een erkende gemeentelijke adviesraad van de gemeente waar de woning gelegen is.*
- *Leegstaand gebouw: indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.*

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19/04/1995 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 splitsbaar is. Een gedeelte is eerst splitsbaar indien het na sloping

van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

- *Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of nieuwe woning wordt beschouwd als leegstaand 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 de functie.*
- *Leegstandsregister: het gemeentelijk register vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen dat bestaat uit twee afzonderlijke inventarissen, een inventaris van leegstaande woningen/kamers en een inventaris van leegstaande gebouwen, opgemaakt als digitaal bestand.*
- *Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum in het leegstandsregister, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.*
- *Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*
- *Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:*
 - *volle eigendom;*
 - *recht van opstal of van erfpacht, inclusief onderopstal en ondererfpacht;*
 - *vruchtgebruik, inclusief recht van bewoning en ondervruchtgebruik.*

Artikel 2. Taakverdeling tot uitvoering

§1. De gemeente vertrouwt overeenkomstig artikel 2.9, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister toe aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid.

Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid voert alle taken daaromtrent uit waaronder het opsporen van leegstand, het administratief afhandelen en beslissen over opname in en schrapping uit het leegstandsregister, met inbegrip van het administratief beroep tegen deze beslissingen.

De door het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikelen 5 en 6 van het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. De gemeente is overeenkomstig het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen bevoegd voor het vestigen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen en het verlenen van een vrijstelling van deze belasting, evenals voor het administratief bezwaar tegen de beslissingen hierover.

2. HET LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 3. Het leegstandsregister

§1. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid houdt voor de gemeente een leegstandsregister bij. Zij maakt een inventaris op van:

- de leegstaande woningen/kamers en
- de leegstaande gebouwen.

Beide inventarissen vormen samen het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. In elke inventaris worden minimum volgende gegevens van de leegstaande woning/kamer of het leegstaande gebouw opgenomen:

- het adres;
- de kadastrale gegevens;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de indicatie(s) die aanleiding hebben gegeven tot een opname.

Artikel 4. Vaststelling van leegstand en opmaak van een administratieve akte

§1. De leegstand wordt beoordeeld aan de hand van één of meerdere objectieve indicaties, zoals vermeld in de volgende limitatieve lijst, hetzij administratieve vaststellingen enerzijds, hetzij materiële vaststellingen anderzijds:

1° Administratieve vaststellingen:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister, vreemdelingenregister of wachtregister op het adres van de woning/kamer of het gebouw;
- het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) in een gebouw;
- het ontbreken van een opname in het register van tweede verblijven; een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie, een functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt of de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- de vermindering van de onroerende voorheffing toegekend naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit.

2° Materiële vaststellingen:

- de onmogelijkheid om de woning/kamer of het gebouw op een normale wijze te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
- het aanbieden van het gebouw of van de woning/kamer als “te huur” of “te koop”;
- de woning/kamer of het gebouw is niet bemeubeld;
- ernstig vervuild glaswerk en/of buitenschrijnwerk;
- verwaarlozing van de tuin en buitensporig veel onkruid;
- ruwbouwwerken, winddichtheid en/of waterdichtheid is niet gewaarborgd;
- een uitpuilende, dichtgeplakte of geen brievenbus;
- neergelaten rolluiken of gesloten blinden/luiken;
- onmogelijke bereikbaarheid van het gebouw of de woning, bijv. door versperring van de toegangsweg door overwoekering van planten;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;

- *het vermoeden van gebruik als domiciliewoning, zijnde het door een proces-verbaal of bestuurlijk verslag van de politie of een soortgelijk document opgemaakt door een bevoegde overheid gestaafde vermoeden dat de woning niet effectief wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister, vreemdelingenregister of wachtregister;*
- *getuigenissen: verklaringen van omwonenden, postbode, wijkagenten of personeelsleden van de betrokken gemeente.*

§2. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid maakt met betrekking tot de leegstaande woning/kamer of het leegstaande gebouw een genummerde administratieve akte op, dit op basis van de vaststellingen van leegstand en een controle ter plaatse. De vaststellingen worden gestaafd met minstens één foto en een beschrijvend verslag waarin de passende objectieve indicaties van leegstand worden opgenomen.

Artikel 5. Opname in het leegstandsregister

§1. Door de opmaak van de administratieve akte overeenkomstig artikel 4, §2, wordt een leegstaande woning/kamer of een leegstaand gebouw opgenomen in het leegstandsregister.

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

§2. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

Een woning die voorafgaand aan de vaststelling van leegstand reeds is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 6. Kennisgeving van de beslissing tot opname in het leegstandsregister

§1. De beslissing tot opname van de woning/kamer of het gebouw in het leegstandsregister wordt door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid, per beveiligde zending ter kennis gebracht aan de zakelijk gerechtigde(n) die bij het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid gekend zijn.

§2. De beslissing tot opname bevat:

- *de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;*
- *informatie met betrekking tot:*
 - *de gevolgen van de opname*
 - *de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister*
 - *de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister*
 - *de mogelijkheid tot het bekomen van een vrijstelling van de leegstandsbelasting.*

§3. Het is aan de betrokkene die de leegstand betwist om aan te tonen dat er geen sprake is van leegstand.

Artikel 7. Administratief en rechterlijk beroep tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister

§1. Op straffe van onontvankelijkheid kan de zakelijk gerechtigde, hetzij zijn advocaat of wettelijk vertegenwoordiger, per beveiligde zending en per e-mail binnen een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de beslissing tot opname, een

administratief beroep indienen bij de beroepsinstantie.

§2. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1. een poststempel of datum van afgifte, tenzij het werd ingediend per e-mail; de identiteit en het adres van de indiener;*
- 2. een motivatie;*
- 3. de naam of een handtekening van de zakelijk gerechtigde of van de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.*

Daarnaast moet het beroepschrift volgende gegevens bevatten:

- o het nummer van de administratieve akte;*
- o het adres van de woning/kamer of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;*
- o de bewijsstukken (minstens één) op grond waarvan wordt aangevoerd dat de opname in het leegstandsregister als leegstaand gebouw of leegstaande woning/kamer onterecht zou zijn. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;*
- o een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, een bewijs van wettelijke vertegenwoordiging of de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijke Wetboek.*

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

§3. De zakelijk gerechtigde of de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, kan zolang de termijn van dertig kalenderdagen, zoals vermeld in §1, niet is verstreken zijn beroepschrift aanpassen of een vervangend beroepschrift indienen.

§4. De beroepsinstantie onderzoekt de ontvankelijkheid van het beroepschrift.

Het beroepschrift is onontvankelijk in de volgende limitatief opgesomde gevallen:

- o het is te laat ingediend;*
- o het voldoet niet aan de vereisten vermeld in §2 van dit artikel;*
- o het is niet afkomstig van een zakelijk gerechtigde of diens vertegenwoordiger conform §2 van dit artikel;*

Indien de beroepsinstantie het beroep onontvankelijk verklaart, deelt zij haar gemotiveerde beslissing per beveiligde zending mee aan alle zakelijk gerechtigden.

§5. 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 een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen/kamers belast personeelslid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning/kamer voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§6. Binnen een ordetermijn van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na

deze van de kennisgeving van het beroepschrift neemt de beroepsinstantie een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. De beroepsinstantie deelt haar beslissing per beveiligde zending mee aan de indiener van het beroep.

§7. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig wordt betwist met een administratief beroep of het administratief beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, blijft de woning/kamer of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister vanaf de datum van de administratieve akte.

Als het administratief beroep wordt ingewilligd, wordt de woning/kamer of het gebouw beschouwd als nooit opgenomen in het register.

§8. De zakelijk gerechtigde(n), hetzij zijn advocaat of wettelijke vertegenwoordiger, kan tegen de beslissing van de beroepsinstantie beroep aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg. De termijn voor het indienen van een beroep bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing van de beroepsinstantie. De artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Artikel 8. Meldingsplichten

§1. Bij wijziging van persoons- en contactgegevens geldt een meldingsplicht in hoofde van de zakelijk gerechtigde. De gewijzigde persoons- en contactgegevens dienen uiterlijk twee maanden na wijziging aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid te worden bezorgd.

Wanneer de zakelijk gerechtigde nalaat de wijzigingen door te geven kan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid oprechtsgeldige wijze kennisgeven op grond van de gegevens waarover hij beschikt.

§2. Bij overdracht van een zakelijk recht op een leegstaande woning/kamer of een leegstaand gebouw, geldt een meldingsplicht.

De overdrager bezorgt het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid binnen een termijn van twee maanden na de overdracht per beveiligde zending of per e-mail een kopie van of een uittreksel uit de notariële akte waarbij het zakelijk recht werd overgedragen.

De kopie of het uittreksel bevat minstens de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de overdrager;
- het nummer van de administratieve akte;
- de identiteit van de verkrijger van het zakelijk recht en het aandeel in het zakelijk recht;
- het adres van de woning/kamer of het gebouw waarop de overdracht betrekking heeft;
- de kadastrale gegevens van de woning/kamer of het gebouw waarop de overdracht betrekking heeft;
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris.

Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht. In voorkomend geval zal de notaris het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis stellen van de overdracht, de datum

ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde(n), gestaafd met de nodige bewijsstukken.

§3. Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het leegstandsregister.

§4. Wanneer de overdracht niet aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid ter kennis wordt gebracht, kan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid op rechtsgeldige wijze kennisgeven aan de overdrager.

Artikel 9. Openbaarheid van het leegstandsregister

Het leegstandsregister is een bestuursdocument en is als dusdanig (gedeeltelijk) toegankelijk voor het publiek.

De aanvraag tot openbaarheid kan overeenkomstig de bepalingen uit het Bestuursdecreet van 07/12/2018 worden afgewezen, onder meer ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Artikel 10. Verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning/kamer of een gebouw kan door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid uit het leegstandsregister worden geschrapt in de hierna bepaalde gevallen, indien de zakelijk gerechtigde, hetzij de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, hierom verzoekt en de nodige gegevens en bewijsstukken levert. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid kan een woning/kamer of gebouw ambtshalve schrappen uit het leegstandsregister indien hij reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt waaruit blijkt dat de woning of het gebouw niet langer in aanmerking komt voor opname in het leegstandsregister.

§2. Een woning/kamer wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer de woning/kamer minstens zes opeenvolgende maanden ononderbroken in overeenstemming met de woonfunctie hetzij in overeenstemming met elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning/kamer met zich mee brengt zoals in artikel 1 omschreven, aangewend wordt. De woning/kamer wordt geschrapt te rekenen vanaf de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de woonfunctie of andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning/kamer met zich meebrengt zoals in artikel 1 omschreven, op voorwaarde dat deze blijkt uit de inschrijving in het bevolkingsregister, de eventuele andere door de zakelijk gerechtigde aangeleverde stukken of desgevallend een plaatsbezoek.

§3. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde of de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde hierom verzoekt en bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie van het gebouw aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Het gebouw wordt geschrapt te rekenen vanaf de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie van het gebouw, zoals deze blijkt uit de aangeleverde stukken of desgevallend een plaatsbezoek.

§4. Een woning/kamer of gebouw, waarvoor een functiewijziging werd vergund, wordt uit het leegstandsregister geschrapt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de nieuwe functie. Het gebruik in overeenstemming met

de nieuwe functie kan, na ontvangst door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid van de stedenbouwkundige/omgevingsvergunning tot functiewijziging, tijdens een plaatsbezoek door de personen bedoeld in artikel 2,§1 van dit reglement worden vastgesteld. De schrapping gaat in op datum van aanvang van het gebruik in overeenstemming met de nieuwe functie, op voorwaarde dat de controle het gebruik in overeenstemming met de nieuwe functie bevestigt.

§5. Een gesloopte woning/kamer of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, op voorwaarde dat de van omgevingsvergunning vrijgestelde dan wel omgevingsvergunningsplichtige sloopwerken volledig werden uitgevoerd, met inbegrip van het opruimen van het puin en het gelijkmaken van de grond. Het einde van de werken kan, na ontvangst door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid van de melding dat de werken werden beëindigd, door de personen bedoeld in artikel 2,§1 van dit reglement tijdens een plaatsbezoek worden vastgesteld. De schrapping gaat in op datum van de melding dat de sloopwerken werden beëindigd, op voorwaarde dat controle het einde van de werken bevestigt.

§6. Het verzoek tot schrapping bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1. een poststempel of datum van afgifte, tenzij het werd ingediend per e-mail;*
- 2. de identiteit en het adres van de verzoeker;*
- 3. een motivatie;*
- 4. de naam of een handtekening van de zakelijk gerechtigde of van de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.*

Daarnaast moet het verzoek volgende gegevens bevatten:

- o het nummer van de administratieve akte;*
- o het adres van de woning/kamer of van het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;*
- o de bewijsstukken (minstens één) op grond waarvan wordt aangevoerd dat de woning/kamer of het gebouw mag geschrapt worden uit het leegstandsregister overeenkomstig §2 tot en met §5 van dit artikel. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;*
- o een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, een bewijs van wettelijke vertegenwoordiging of de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijke Wetboek.*

Het louter voorleggen van een inschrijving in het bevolkingsregister op het betreffende adres of het voorleggen van een (handels-)huurovereenkomst met betrekking tot de woning/kamer of het gebouw, kan nooit als afdoende bewijs gelden voor een schrapping zoals omschreven in dit reglement, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van de woning/kamer of het gebouw.

De indiener van het verzoek tot schrapping kan te allen tijde een nieuw verzoek tot schrapping indienen dat voldoet aan de vereisten opgesomd in deze paragraaf.

§7. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid onderzoekt de ontvankelijkheid van het verzoek tot schrapping. Indien het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid het verzoek tot schrapping onontvankelijk verklaart, deelt zij haar gemotiveerde beslissing per beveiligde zending mee aan de indiener van het verzoek.

§8. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping aan de hand van de stukken of een feitenonderzoek, verricht door een bevoegd personeelslid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid, belast met de opsporing van leegstaande woningen/kamers en gebouwen.

Het verzoek tot schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning/kamer voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§9. Indien het verzoek tot schrapping onontvankelijk of ongegrond wordt beoordeeld, blijft de woning/kamer of het gebouw in het leegstandsregister opgenomen, vanaf de datum van de administratieve akte.

§10. Binnen een ordetermin van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de kennisgeving van het verzoekschrift neemt het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid, desgevallend na plaatsbezoek, een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Indien het verzoek tot schrapping wordt ingewilligd, wordt de woning/kamer of het gebouw uit het leegstandsregister geschrapt vanaf de datum vermeld in de beslissing tot schrapping.

§11. De zakelijk gerechtigde(n) wordt op de hoogte gebracht van de beslissing over de schrapping.

Artikel 11. Administratief en rechterlijk beroep tegen de beslissing over schrapping

§1. Op straffe van onontvankelijkheid kan de zakelijk gerechtigde hetzij zijn advocaat of wettelijk vertegenwoordiger, per beveiligde zending en per e-mail en binnen een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de beslissing over het verzoek tot schrapping, een administratief beroep indienen bij de beroepsinstantie.

§2. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1. een poststempel of datum van afgifte, tenzij het werd ingediend per e-mail;
2. de identiteit en het adres van de indiener;
3. een motivatie;
4. de naam of een handtekening van de zakelijk gerechtigde of van de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.

Daarnaast moet het beroepschrift volgende gegevens bevatten:

- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning/kamer of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijs stukken (minstens één) op grond waarvan wordt aangevoerd dat de beslissing over het verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister onterecht zou zijn. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;

- een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, een bewijs van wettelijke vertegenwoordiging of de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijke Wetboek.

Het louter voorleggen van een inschrijving in het bevolkingsregister op het betreffende adres of het voorleggen van een (handels-)huurovereenkomst met betrekking tot de woning/kamer of het gebouw, kan nooit als afdoende bewijs gelden voor een beroep tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister zoals omschreven in dit reglement, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van de woning/kamer of het gebouw.

§3. De zakelijk gerechtigde of de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, kan zolang de termijn van dertig kalenderdagen, zoals vermeld in §1, niet is verstreken zijn beroepschrift aanpassen of een vervangend beroepschrift indienen, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§4. De beroepsinstantie onderzoekt de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is onontvankelijk in de volgende limitatief opgesomde gevallen:

- het is te laat ingediend;
- het voldoet niet aan de vereisten vermeld in §2 van dit artikel;
- het is niet afkomstig van een zakelijk gerechtigde of diens vertegenwoordiger conform §2 van dit artikel;

Indien de beroepsinstantie het beroep onontvankelijk verklaart, deelt zij haar gemotiveerde beslissing per beveiligde zending mee aan de indiener van het beroep.

§5. 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 een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen/kamers belast personeelslid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning/kamer voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§6. Binnen een ordetermijn van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de kennisgeving van het beroepschrift neemt de beroepsinstantie een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften.

De beroepsinstantie deelt haar beslissing per beveiligde zending mee aan de zakelijk gerechtigde(n).

§7. Indien de beslissing over het verzoek tot schrapping niet tijdig wordt betwist met een administratief beroep of het administratief beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, blijft de woning/kamer of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand. Als het administratief beroep wordt ingewilligd, wordt de woning/kamer of het gebouw uit het leegstandsregister geschrapt vanaf de aanwending overeenkomstig de (woon)functie, zoals deze blijkt uit de aangeleverde stukken of desgevallend een plaatsbezoek.

§8. De zakelijk gerechtigde(n), hetzij zijn advocaat of wettelijke vertegenwoordiger, kan tegen de beslissing van de beroepsinstantie beroep

aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg. De termijn voor het indienen van een beroep bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing van de beroepsinstantie. De artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

3. DE BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN/KAMERS EN GEBOUWEN

Artikel 12. Opheffing

Het raadsbesluit van 16/12/2020 van Bonheiden inzake de vaststelling van het registratie- en belastingreglement voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 wordt opgeheven en vervangen door dit besluit vanaf 01/01/2026.

Artikel 13. Definities

De definities opgenomen in artikel 1 van het reglement op de registratie van de leegstaande woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 17/12/2025, gelden eveneens bij de toepassing van dit reglement.

Artikel 14. Heffingstermijn – belastbaar feit

§1. Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 31/12/2031 wordt een belasting gevestigd op de woningen/kamers en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister, als bedoeld in het reglement op de registratie van de leegstaande woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 17/12/2025.

§2. Het belastbaar feit is de opname gedurende tenminste twaalf maanden in het leegstandsregister, te rekenen vanaf de datum van de administratieve akte.

§3. De belasting voor een leegstaande woning/kamer of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning/kamer of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§4. Zolang een leegstaande woning/kamer of een leegstaand gebouw niet uit het leegstandsregister geschrapt is, zal de heffing het goed blijven bezwaren en blijft de heffing verschuldigd bij het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

Artikel 15. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- 2.000,00 euro voor een leegstaande woning of gebouw;*
- 1.000,00 euro voor een kamer.*

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

- 4.000,00 euro voor een leegstaande woning of gebouw;*
- 2.000,00 euro voor een kamer.*

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

- 6.000,00 euro voor een leegstaande woning of gebouw;*
- 3.000,00 euro voor een kamer.*

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

- 8.000,00 euro voor een leegstaande woning of gebouw;*
- 4.000,00 euro voor een kamer.*

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

- 10.000,00 euro voor een leegstaande woning of gebouw;*
- 5.000,00 euro voor een kamer.*

De in dit reglement opgenomen bedragen worden jaarlijks, op 1 januari geïndexeerd op basis van de evolutie van de consumptie-index zoals gepubliceerd door de FOD Economie (STATBEL) volgens de volgende formule:
Basisbedrag x Nieuw indexcijfer (november)

----- = geïndexeerd bedrag
aanvangsindexcijfer (november 2025)

Waarbij:

- o basisbedrag: oorspronkelijk vastgesteld bedrag
- o aanvangsindexcijfer: consumptie-indexcijfer van de maand november 2025 (basis=2013)
- o nieuw indexcijfer: consumptie-indexcijfer van de maand november van het afgelopen jaar (basis=2013)

De aldus bekomen bedragen worden afgerond naar een veelvoud van 10 cent. Dit betekent dat een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 1, 2, 3 of 4 cent wordt afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent. Een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 5, 6, 7, 8 of 9 wordt afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent. Indien de index negatief evolueert, blijven de bedragen op het niveau van het voorgaande jaar.

Periodes van vrijstelling doen geen afbreuk aan §1 en §2.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning/kamer of een gebouw onafgebroken in het leegstandsregister is opgenomen, wordt in geval van overdracht opnieuw herleid tot het bedrag vermeld in §1, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning/kamer of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks participeert .

Artikel 16. De belastingplichtige

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

Zolang de woning/kamer of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde op het ogenblik dat een nieuwe periode van twaalf maanden verstrijkt, de nieuwe heffing verschuldigd.

§2. Indien er sprake is van een woning/kamer of gebouw in onverdeeldheid of een andere situatie waarbij er sprake is van meerdere zakelijk gerechtigden, is elke zakelijk gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval van overlijden, wordt de belasting gericht ten aanzien van de nalatenschap.

Artikel 17. Vrijstellingen

17.1 Algemeen

§1. Het toekennen van een vrijstelling gebeurt volgens dit reglement. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de uitvoering hiervan en kan de taken hiervoor delegeren aan de algemeen directeur of aan personeelsleden, dit binnen de grenzen zoals bepaald door de hogere of eigen regelgeving.

Een vrijstelling van de leegstandsbelasting kan door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger worden aangevraagd tot vóór het verstrijken van de termijn vermeld in artikel 9§1 van het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijnde binnen een termijn van drie maanden vanaf de

datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag of de datum van de inning van de contantbelasting. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet.

De belastingplichtige bezorgt per e-mail of per beveiligde zending aan de financiële dienst van de gemeente een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling met bewijsstukken. Het aanvraagformulier is beschikbaar op de website van de gemeente .

De vrijstellingsaanvraag en de bewijsstukken hebben betrekking op de belastbare periode vóór het verstrijken van de verjaardag van de opnamedatum in het leegstandsregister.

De vrijstelling geldt enkel voor de belastingaanslag van de belastbare periode waarop de vrijstelling betrekking heeft en moet, zelfs wanneer zij overeenkomstig de bepalingen van dit artikel verlengbaar is, jaarlijks worden aangevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen of de algemeen directeur indien het college van burgemeester en schepenen hem deze bevoegdheid overeenkomstig artikel 57 van het Decreet over het lokaal bestuur toevertrouwt, kan ambtshalve vrijstellingen verlenen indien men reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt waaruit blijkt dat men in aanmerking komt voor een vrijstelling van de leegstandsbelasting.

In geval van een vrijstelling bedoeld in artikel 17.2 van onderhavig reglement, brengt de gemeente de zakelijk gerechtigde(n) die zich heeft beroepen op deze vrijstelling per beveiligde zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

In geval van een vrijstelling bedoeld in artikel 17.3 van onderhavig reglement, brengt de gemeente alle zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling

§2. Er kunnen vrijstellingen van belasting worden toegestaan met betrekking tot de leegstaande woning/kamer of het leegstaande gebouw zelf enerzijds en met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige anderzijds.

De vrijstelling met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige geldt enkel voor zijn □ persoon en ontslaat de andere zakelijk gerechtigde(n) niet van hun hoofdelijkheid. □ Deze vrijstelling geldt dus niet voor de andere zakelijk gerechtigde(n) die zich niet in deze hoedanigheid bevinden. De vrijstelling met betrekking tot de leegstaande woning/kamer of het leegstaande gebouw zelf geldt voor alle zakelijk gerechtigde(n).

17.2. Vrijgestelde personen

De belastingplichtige is vrijgesteld:

1° als de belastingplichtige op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, minder dan twaalf opeenvolgende maanden zakelijk gerechtigde is. Deze vrijstelling geldt voor de eerste belastingaanslag volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht, teneinde nieuwe zakelijk gerechtigde(n) de tijd te gunnen de leegstand te verhelpen. Deze vrijstelling geldt slechts voor zover het zakelijk recht de volledige woning/kamer of het volledige gebouw betreft en geldt niet indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

2° als de belastingplichtige in een erkende ouderenvoorziening verblijft en daarvan het bewijs verstrekt, afgeleverd door de erkende ouderenvoorziening. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning/kamer die onmiddellijk voorafgaand

aan de opname volledig en uitsluitend gebruikt werd als hoofdverblijfplaats van de belastingplichtige. De vrijstelling geldt enkel voor de eerste belastingaanslag volgend op de opname in de erkende ouderenvoorziening.

3° als de belastingplichtige zijn of haar de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing gedurende de periode van handelingsonbekwaamheid. Deze vrijstelling kan twee maal aaneensluitend met één jaar worden verlengd.

4° als de belastingplichtige minstens 4 maanden werd opgenomen tijdens de 12 maanden van de belastbare periode leegstand in een psychiatrische instelling, ziekenhuis of revalidatiecentrum en daarvan het bewijs verstrekt, afgeleverd door de betrokken psychiatrische instelling, het ziekenhuis of het revalidatiecentrum, waarbij de vrijstelling geldt voor de periode waarbij de opname kan worden aangetoond, met dien verstande dat de vrijstelling tweemaal met één jaar kan worden verlengd.

5° als de belastingplichtige een woonmaatschappij is waarin de gemeente participeert.

17.3 Vrijgestelde woningen/kamers en gebouwen

Een vrijstelling wordt verleend voor:

1° De woning, kamer of gebouw die gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

2° De woning, kamer of gebouw die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, omdat het onverenigbaar is met een voorlopig goedgekeurd of goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg.

3° De woning, kamer of gebouw die vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt drie jaar volgend op de datum van vernieling of beschadiging wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er nog steeds betwisting bestaat over de aansprakelijkheid of de vergoeding van de verzekering of het rampenfonds, die afbraak, nieuwbouw, renovatie of verkoop onmogelijk maakt. In de zin van deze bepaling wordt verstaan onder een ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de zakelijk gerechtigde en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, zoals een brand, ontploffing, verzakking, terrorisme, overstroming, storm, De vrijstelling kan nadien jaarlijks verlengd worden in geval voormeld bewijs wordt geleverd.

4° De woning, kamer of gebouw die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod, of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure opgelegd door een beslissing van een gerechtelijke instantie met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na afloop van de verzegeling of het betredingsverbod of de gerechtelijke procedure. In geval van een expertise in een niet-strafrechtelijke procedure dient minstens één van de aangestelde experts aan te geven dat de woning/kamer niet betreden mag worden of op welk tijdstip dit wel mogelijk is.

5° De woning die of het gebouw dat daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt wordt waardoor de woning of het gebouw niet gebruikt kan worden volgens zijn functie:

- a. Hetzij ingevolge een niet-vervallen (omgevings-)vergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende 2 jaar*

- b. *Hetzij zonder dat voor deze werken een omgevingsvergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling geldt gedurende één jaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd. De renovatienota bevat minstens de volgende elementen:*
- i. *een overzicht van welke niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;*
 - ii. *een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;*
 - iii. *een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;*
 - iv. *een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.*

De vrijstelling a) of b) kan twee maal aaneensluitend met één jaar worden verlengd op voorwaarde dat:

- *één of meer facturen, met vermelding van het adres waar de werken worden uitgevoerd, worden ingediend waaruit blijkt dat het afgelopen jaar een bedrag van minimum 5.000 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatiewerken werd besteed; een voorschotfactuur is onvoldoende;*
- *én een actuele renovatienota wordt voorgelegd (voor de werken verricht zonder omgevingsvergunning).;*

Na het uitputten van deze vrijstelling kan hierop geen beroep worden gedaan gedurende 10 jaar.

Tijdens het eerste jaar van de vrijstelling, bedoeld in artikel 17.2, 1°, kan de nieuwe zakelijk gerechtigde(n) zich beroepen op de vrijstelling a) of b), ongeacht de eerdere toepassing hiervan.

Een plaatsbezoek kan worden uitgevoerd om te controleren of de woning, de kamer of het gebouw kan gebruikt worden volgens zijn functie.

In de mate de te renoveren, hetzij de te slopen woning een sociale huurwoning betreft in de zin van artikel 1.3,§1, 49° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voor zover de woning deel uitmaakt van een projectdossier goedgekeurd op het gemeentelijk lokaal woonoverleg, geldt de vrijstelling tot de voorziene einddatum van de werken in het op het lokaal woonoverleg goedgekeurde projectdossier.

6° De woningen, kamers of gebouwen die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30,§2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vanaf de ondertekening van deze overeenkomst en zolang de overeenkomst loopt.

7° De woningen, kamers of gebouwen die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor of woonmaatschappij tot verhuur van minimum negen jaar, vanaf de datum van ondertekening huurcontract en zolang deze overeenkomst loopt. Van zodra de woning/kamer effectief gedurende zes opeenvolgende maanden wordt bewoond, kan de woning/kamer uit het leegstandsregister worden geschrapt.

8° De woningen, kamers of gebouwen die ter beschikking worden gesteld voor noodopvang of tijdelijke huisvesting aan een OCMW of een daartoe erkende organisatie, zolang de ter beschikkingstelling duurt.

Artikel 18. Vestigen, innen en bezwaarprocedure

18.1: Aangifteplicht

In geval van overdracht of vestiging van een zakelijk recht op een leegstaande woning of gebouw, is de overdrager ertoe gehouden dit te melden aan de registerbeheerder overeenkomstig artikel 8,§2 van het reglement op de registratie van leegstaande woningen en gebouwen.

18.2: Wijze van invordering

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

18.3: Betalingstermijn

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

18.4: Administratieve geldboete

Een administratieve geldboete van 500 EUR wordt opgelegd aan de belastingplichtige:

- die weigert inzage te geven in documenten (boeken en bescheiden) die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting (i.k.v. controle en onderzoek);
- die weigert toegang te verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend aan de personeelsleden die hiervoor zijn aangesteld. Om de belastingplicht te kunnen bepalen of de grondslag van de belasting te kunnen controleren of onderzoeken, moet aan die personeelsleden de mogelijkheid worden geboden vaststellingen te doen.

Een administratieve geldboete van 300 EUR wordt opgelegd aan de belastingplichtige die niet tijdig conform artikel 8§2 een overdracht van een zakelijk recht heeft aangegeven.

Het bedrag van de administratieve boete wordt gelijktijdig en samen met de belasting ingekohierd en ingevorderd.

Artikel 19. Verwijzingsregel

De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

4. INWERKINGSTREDING, EN OVERGANGSBEPALINGEN EN BEKENDMAKING

Artikel 20. Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking op 01/01/2026 en heft het reglement, goedgekeurd door de gemeenteraad van Bonheiden in vergadering van 16/12/2020, op.

Artikel 21. Overgangsbepalingen

Het reglement is onmiddellijk van toepassing op woningen/kamers en gebouwen die reeds in het leegstandsregister zijn opgenomen en niet zijn geschrapt voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement. De leegstand moet niet

opnieuw bewezen worden, noch opnieuw ter kennis worden gebracht van de zakelijk gerechtigde(n).

Vrijstellingen die werden aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement en verkregen, blijven verworven voor de lopende duur waarvoor de vrijstelling geldt.

In geval een aanvraag tot schrapping of een aanvraag tot het bekomen van een vrijstelling die dateert van voor de inwerkingtreding van huidig reglement waarvoor de beslissing door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid na inwerkingtreding van huidig reglement wordt genomen, zal de voor de zakelijk gerechtigde meest gunstige regelgeving gelden.

Hetzelfde geldt voor de administratieve beroepen die werden ingediend voor de inwerkingtreding van huidig reglement en waarvoor de beslissing door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid of de gemeente wordt genomen na inwerkingtreding van huidig reglement.

Artikel 2 - Maakt deze beslissing, overeenkomstig artikel 285 en 288 van het Decreet over het lokaal bestuur, binnen de 10 dagen bekend op de gemeentelijke website en brengt de toezichthoudende overheid, overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur hiervan dezelfde dag op de hoogte.

Voor eensluidend uittreksel:

[SIG01]

[SIG02]