

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Vergadering van 1 december 2025

Aanwezig: Arne Min Jou, Voorzitter
Denis Fraeyman, Burgemeester
Annick Debonné, Chris Marreel, Heidi Lievrouw, Stijn Vandenhende, Schepenen
Greet Dewitte, Rik Gelaude, Christophe Vancoillie, Andres Vandewalle, Renzo
Callant, Veronique Raedt, Sharon Van Daele, Marijke Moerman, Wies Vanden
Berghe, Jarne Vervaeke, Thomas De Cuypere, Gemeenteraadsleden
Carl Couckuyt, Algemeen directeur

Afwezig: /

Verontschuldigd: /

Wonen en (sociale) huisvesting - Belastingreglement 'Leegstand en onafgewerktheid van woningen en gebouwen' voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 - goedkeuring

De gemeenteraad,

In openbare vergadering

Aanleiding

Het huidig belastingreglement leegstand en onafgewerktheid van woningen en gebouwen vervalt op het einde van het aanslagjaar 2025.

Regelgeving

De Grondwet, meer bepaald de artikelen 41, 162 en 170 §4.

De Vlaamse codex: codex.vlaanderen.be.

Het decreet over het lokaal bestuur dd. 22.12.2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 2, 40 en 41 met betrekking tot de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen;

Het decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur, meer bepaald Deel 3, Titel 3 houdende de intergemeentelijke samenwerking, zoals gewijzigd.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit
Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14.03.2025 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid.

Context en argumentatie

De Vlaamse Codex Wonen geeft gemeenten een sleutelrol in het lokaal woonbeleid. Als overheidsniveau dat het dichtst bij de burger staat, hebben gemeenten de bevoegdheid én de verantwoordelijkheid om actief werk te maken van een kwaliteitsvol en betaalbaar woningaanbod. Eén van de instrumenten die daarbij ter beschikking staan, is het gemeentelijk leegstandsbeleid. Gemeenten kunnen een reglement vaststellen waarin ze vastleggen hoe leegstand wordt geïdentificeerd en vastgesteld, welke uitzonderingen er mogelijk zijn, en welke gevolgen de registratie kan hebben.

Voor gemeenten die deelnemen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband rond wonen en daarvoor Vlaamse subsidies ontvangen, is het bovendien verplicht om een leegstandsregister op te maken en actueel te houden. Binnen de regio Tielt engageerde ons lokaal bestuur zich om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid, waarbij onder meer het leegstandsregister opgezet en beheerd wordt door IGS Woondienst Regio Tielt.

Een actueel leegstandsreglement is dan ook noodzakelijk om aan deze verplichting te voldoen. Maar het is tegelijk ook een belangrijk beleidsinstrument: langdurige leegstand kan het straatbeeld en de leefomgeving negatief beïnvloeden, en staat haaks op het principe van een efficiënt gebruik van het bestaande woningen- en gebouwenbestand. Door leegstand op te volgen, in kaart te brengen en in bepaalde gevallen te belasten, wordt een activerend signaal gegeven aan eigenaars om panden opnieuw in gebruik te nemen of op de markt te brengen. Tegelijk bevat het reglement ook een aantal vrijstellingsgronden, afgestemd op de noden binnen de gemeente en op de beleidsdoelstellingen die lokaal worden nagestreefd.

Tot slot moet ook rekening gehouden worden met de financiële context waarin het gemeentelijk beleid wordt gevoerd. Een reglementair kader dat helder, werkbaar en handhaafbaar is, draagt bij tot een doeltreffende en efficiënte aanpak van leegstand binnen de gemeente en de regio.

Financiële impact

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, actie ACT-6.10.1, budgetrekening 0020-00/7374000.

Besluit : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan:

DOEL VAN HET REGLEMENT

Artikel 1

Met dit reglement wil de gemeente bijdragen aan een kwalitatieve woonomgeving waarbij de strijd tegen langdurige leegstand wordt aangegaan door het activeren van onderbenutte panden via registratie en belasting. Via het leegstandsregister en een daaraan gekoppelde belasting kan langdurige leegstand ontmoedigd worden. Dit draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik en zorgt ervoor dat het beschikbare woningen- en gebouwenbestand maximaal wordt benut, conform het lokale woonbeleid.

Dit reglement bepaalt wie de belasting moet betalen, waarop ze van toepassing is, hoe het bedrag berekend wordt, en op welke manier ze wordt geïnd.

DEFINITIES

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of het intergemeentelijke samenwerkingsverband dat door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

Conform artikel 2.9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan IGS Woondienst regio Tielt. IGS Woondienst regio Tielt fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het beslissingsorgaan van IGS Woondienst regio Tielt duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. ;

5° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid 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 woning deel uitmaakt;

6° Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan 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. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

7° leegstaande woning:

Een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

9° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

10° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen

11° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

12° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

13° Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 3

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst “leegstaande gebouwen”;
- 2° een lijst “leegstaande woningen”.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§2. In het leegstandsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte,
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

REGISTRATIE VAN LEEGSTAND

Artikel 4

§1. De door het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd
- een verwaarloosde of slecht onderhouden tuin of omgeving (lang gras, onverzorgd,)
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;

- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dicht geplakt, dicht geschilderd)
- vernielingen aan of in de woning of aan de omgeving van de woning
- ernstig vervuild glaswerk of buitenschrijnwerk
- de woning is niet bemeubeld
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;

KENNISGEVING VAN REGISTRATIE

Artikel 5

De houder(s) van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

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

BETWISTING EN BEROEP TEGEN REGISTRATIE

Artikel 6

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 5, kan een houder van het zakelijk recht bij de administratie de beslissing tot opname in het leegstandsregister betwisten. De betwisting wordt per beveiligde zending betekend. De betwisting moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepsschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd .

Als de betwisting ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangende betwisting ingediend worden, waarbij de eerdere betwisting als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Aan de indiener van een betwisting wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. De betwisting is alleen onontvankelijk:

- als dit te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als dit niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of;
- als dit niet is ondertekend.

§5. Als de betwisting onontvankelijk is, deelt de administratie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuwe betwisting is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke betwistingen op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. De betwisting wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De administratie doet uitspraak over de betwisting en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van de betwisting. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener van de betwisting.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of de betwisting van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

§9. Tegen de beslissing over de betwisting kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de beroepsinstantie. Het beroepschrift moet, op straffe van verval, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd alsook ondertekend.

Het beroepschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien de beroepsinstantie in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het beroepschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 30 dagen te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing inzake de betwisting.

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

De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§10. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

SCHRAPPING UIT HET LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 7

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw met een economische functie wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeldt in artikel 2, 6°/1, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6 §9 en artikel 6 §10.

Hoofdstuk 2. Belasting

DE BELASTBARE PERIODE

Artikel 8

De belasting wordt geheven voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

DE BELASTBARE GRONDSLAG OF HET BELASTBAAR FEIT

Artikel 9

De gemeente heft een belasting op:

- de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister. De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 2.
- De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.
- Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

DE BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 10

De belastingplichtige is de houder van het zakelijk recht over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

HOOFDELIJKHEID

Artikel 11

De mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

BEREKINGSGRONDSLAG EN TARIEF OF AANSLAGVOET

Artikel 12

§1 De belasting bedraagt:

- € 1.500 voor een leegstaande woning / gebouw;
- € 900 voor een leegstaande kamer.

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

- € 3.000 voor een leegstaande woning / gebouw
- € 1.800 voor een leegstaande kamer

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

- € 4.500 voor een leegstaande woning / gebouw
- € 2.700 voor een leegstaande kamer

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

- € 6.000 voor een leegstaande woning / gebouw
- € 3.600 voor een leegstaande kamer

§3 De tarieven zoals vermeld in het belastingreglement worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, waarbij volgende formule wordt toegepast:

Het geïndexeerde nieuwe tarief =

$$\frac{\text{basistarief} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

Waarbij:

- Basistarief = tarief zoals vermeld in het belastingreglement.
- Nieuwe index = de verhoogde of verlaagde gezondheidsindex van de maand september van het jaar voorafgaand aan de indexering.
- Aanvangsindex = gezondheidsindex van de maand december 2025.

De aldus bekomen nieuwe tarieven worden na indexering afgerond naar boven op een halve euro.

VRIJSTELLINGEN EN/OF VERMINDERINGEN

Artikel 13

§1. De houder van het zakelijk recht kan een beroep doen op de vrijstellingen vermeld in §2. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie.

Let wel: in de periode van de vrijstelling blijft de woning wel geïnventariseerd. Indien op het einde van deze vrijstelling, het gebouw en/of woning niet uit de inventaris is geschrapt, of indien de houder van het zakelijk recht niet in aanmerking komt voor een aanvullende vrijstelling voor het lopende aanslagjaar, wordt de houder van het zakelijk recht een belasting opgelegd die overeenkomt met het lopende bedrag dat de belastingplichtige verschuldigd zou zijn mocht hij het lopende dienstjaar geen vrijstelling genoten hebben.

Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 6 §9.

§2. Van de leegstandsbelasting vrijgesteld is de belastingplichtige:

1° die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op de datum van opname en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening.

2° die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op de datum van opname en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een psychiatrische instelling of ziekenhuis.

3° die recent een zakelijk recht heeft verkregen over de woning of het gebouw, en dat voor een periode van twee jaar die volgt op de volledige overdracht van het gebouw of de woning; Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan : a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert. b. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

4° van wie de handelingsbekwaamheid wordt beperkt door een gerechtelijke beslissing, en dat voor een periode van één jaar die volgt op de gerechtelijke beslissing.

5° die aantoonde dat hij geen einde aan de leegstand kan maken wegens een situatie van overmacht.

6° de VMSW of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en het OCMW;

Wat betreft de erkende sociale woonmaatschappijen:

- onbeperkte vrijstelling voor de woningen, waaraan een renovatie, herbouw of sloopdossier aan gekoppeld is (via een aanmelding bij de VMSW).

- een aanvullende vrijstelling van 1 jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft onverhuurbare woningen en woningen in een onbeheerde nalatenschap.

- een aanvullende vrijstelling van 2 jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft nieuwgebouwde sociale koopwoningen.

Wat betreft de gemeenten en het OCMW:

- onbeperkte vrijstelling voor zover het panden betreft die het voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een huidig/toekomstig project met het oog op het realiseren van kwalitatieve woningen binnen een meer kwalitatieve woonomgeving.

7° van wie het pand binnen de grenzen ligt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

8° van wie het pand niet gebruikt kan worden door een betredingsverbod of een verzegeling in het kader van een gerechtelijk onderzoek.

9° van wie het pand vernield of beschadigd is door een plotse ramp die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, en dit voor een periode van drie opeenvolgende jaren die volgt op de datum van de ramp.

10° die renovatiewerken uitvoert aan de woning of het gebouw, waarvoor al dan niet een omgevingsvergunning vereist is;

- Indien het niet-vergunningsplichtige renovatiewerken betreft, kan een vrijstelling worden toegekend, op voorwaarde dat de eigenaar een renovatieschema of -nota voorlegt met een beschrijving en tekeningen van de geplande werken, waaruit blijkt dat het pand effectief wordt gerenoveerd. Deze vrijstelling wordt telkens verleend voor een periode van 1 jaar en kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand ten hoogste 2 opeenvolgende belastingjaren verkregen worden.
- Indien het vergunningsplichtige werken betreft voor stabiliteitswerken of sloop/heropbouw, geldt een vrijstelling voor een periode van drie jaar vanaf de aanvang van de werken, op voorwaarde dat de werken daadwerkelijk zijn gestart en er een geldige, niet-vervallen omgevingsvergunning voorligt.

Opgelet: Er kan slechts éénmalig een vrijstelling wegens renovatiewerkzaamheden worden toegekend voor hetzelfde pand én dezelfde eigenaar, ongeacht of deze gebaseerd is op een omgevingsvergunning dan wel op een renovatienota. Een cumul van beide gronden is uitgesloten.

WIJZE VAN INNING EN BETALING

Artikel 14

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

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

BEZWAARMOGELIJKHEID

Artikel 15

De belastingschuldige (of zijn vertegenwoordiger) kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

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

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

Dit gebeurt bij het college van burgemeester en schepenen, volgens de regels van het decreet van 30 mei 2008 over het heffen, innen en betwisten van provincie- en gemeentebelastingen.

INWERKTREDING

Artikel 16

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk reglement van 3 oktober 2022.

Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het reglement van 3 oktober 2022 blijven geldig voor de duurtijd die in dat reglement is voorzien.

BEKENDMAKING

Artikel 17

Dit reglement wordt bekendgemaakt via de website van de gemeente.

Artikel 18

De beslissing wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid, de projectcoördinator van IGS Woondienst Regio Tielt en tevens aan de financieel beheerder van de gemeente.

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen directeur,
(get.) Carl Couckuyt.

De Voorzitter,
(get.) Arne Min Jou.

Voor éénsluitend afschrift – Pittem, 2 december 2025

De Algemeen directeur,
Carl Couckuyt.

De Burgemeester,
bij delegatie d.d. 6 december 2024
Denis Fraeyman.