

Aanwezig: Martin Obin, voorzitter; Koen Coupillie, burgemeester; Herlinde Rollez, Kurt Vanlerberghe, Greet Dever, Marc De Keyrel, Katleen Winne, schepenen; Marc Deprez, Mieke Vanrobaeys, Gaby Verstraete, Bert Laridon, Bieke Moerman, Inge Claeys, Dominique Mestdagh, Johan Desender, Thierry Hardy, Alex Marchand, Stefaan David, Mieke Goemaere, Bart Gouwy, Pablo Lowagie, Marc Riviere, Geert Mabesoone, raadsleden; Marie Herman, algemeen directeur

25. Financiële dienst - Belastingen - Reglement inzake registratie en het heffen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen - Belastingjaren 2026-2031 - Goedkeuring.

Bevoegdheid • artikelen 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur

Juridische grond

- de Grondwet, artikel 170, § 4.
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikelen 2.9 - 2.14.
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.14.
- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
- het Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- het decreet van 03/03/1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreten van 18/12/1992, 22/02/1995, 22/12/1995, 8/12/1998, 18/05/1999, 7/12/2001, 21/11/2003, 30/04/2004, 10/03/2006, 27/03/2009 en 11/05/2012
- het integratiedecreet van 29/03/2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, hierna 'integratiedecreet woonkwaliteitsbewaking' genoemd
- het besluit van 10/07/2009 van de Vlaamse Regering houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 02/04/1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen
- de omzendbrief KB/ABB 2025/1 van 18/07/2025 van de Vlaamse Regering houdende strategische meerjarenplannen 2026-2031 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus
- de gecoördineerde omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15/02/2019 inzake de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Verwijzingsdocumenten

- de gemeenteraadsbeslissing van 25/11/2019 houdende de goedkeuring van het reglement inzake het heffen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen - Belastingjaar 2020-2025
- de gemeenteraadsbeslissing van 04/11/2023 houdende de goedkeuring van het reglement op de opmaak en het actueel houden van het leegstandsregister
- de collegebeslissing van 25/11/2025 houdende de principiële goedkeuring aan het reglement inzake registratie en het heffen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen - Belastingjaren 2026-2031

**Feiten, context
en argumentatie**

- De Vlaamse Codex Wonen stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Gemeenten kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Daarbij kunnen ze nadere materiële en procedurele regels voor het leegstandsregister bepalen.
- Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om verloedering van het straatbeeld tegen te gaan en dat dit des te meer geldt voor monumenten en gebouwen gelegen binnen beschermde stads- en dorpsgezichten.
- Niet gebruikte woningen en gebouwen sneller verwaarlozen waardoor het algemeen zicht van de gemeente wordt ontsierd.
- Zoveel mogelijk woongelegenheden moeten effectief worden gebruikt om de huur- en de vastgoedprijzen te matigen.
- Dit reglement wil het gebruik van leegstaande woningen en gebouwen stimuleren.
- Het grond- en pandenbeleid schept een wettelijk kader voor een gemeentelijk belastingreglement.
- Omwille van de financiële behoefte van de stad is het nodig een belasting te heffen.
- Door sociale verhuurders vrij te stellen van de leegstandsheffing, ondersteunt de gemeente het aanbod van sociale woningen en zorgt zij ervoor dat middelen maximaal ingezet kunnen worden voor renovatie en uitbreiding van het patrimonium.

Stemming

Met algemene stemmen

Besluit

Artikel 1

De beslissing van de gemeenteraad van 25/11/2019 houdende de goedkeuring het reglement inzake het heffen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen – belastingjaren 2020-2025 wordt opgeheven met ingang van 01/01/2026.

Artikel 2

De beslissing van de gemeenteraad van 04/11/2023 houdende de goedkeuring het reglement op de opmaak en het actueel houden van het leegstandsregister wordt opgeheven met ingang van 01/01/2026.

Artikel 3

Goedkeuring ter verlenen aan het onderstaande reglement inzake registratie en het heffen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen - Belastingjaren 2026-2031, als volgt:

Artikel 1 – Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° titularis 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;

-
- 3° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid of het intergemeentelijke samenwerkingsverband dat door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
- 4° administratieve akte: het document waarin de leegstand wordt vastgesteld. De datum van de administratieve akte geldt als datum van opname in het leegstandsregister;
- 5° opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het leegstandsregister;
- 6° verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
- 7° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
- a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) een elektronisch aangetekende zending;
- 8° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- 9° 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, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 10° 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.
- Een nieuw gebouw wordt als een leegstaand gebouw beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;
- 11° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor

de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen;

- 12° 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; of een functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen;

Een nieuwe woning wordt als een leegstaande woning beschouwd indien die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

Een woning die in gebruik is als opslagruimte, nadat op basis van een stedenbouwkundige vergunning en functiewijziging doorgevoerd werd, wordt niet als leegstaand beschouwd. Daarbij moet de opslag gekoppeld zijn aan een economische activiteit en moet minimum 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning in gebruik zijn;

- 13° 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 woning deel uitmaakt;

Hoofdstuk I: Registratie

Artikel 2 – Register van leegstaande woningen en gebouwen

- §1. De administratie houdt een leegstandsregister bij, samengesteld uit een inventaris van leegstaande woning, en een inventaris van leegstaande gebouwen.

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

Een gebouw of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

- §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 titularis(sen) 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;
- 6° de datum van de indiending van een beroep overeenkomstig hoofdstuk 5 en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Artikel 3 - Registratie van leegstand

- §1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personen aan voor de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.
- §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:
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
 - het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
 - het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
 - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
 - het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
 - de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
 - getuigenissen;
 - een volle brievenbus gedurende lange tijd;
 - een verwaarloosde of slecht onderhouden tuin of omgeving (lang gras, onverzorgd,);
 - rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
 - 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;
 - getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent,...
- Deze lijst is niet limitatief. Alle elementen die de leegstand staven, worden opgenomen in een verslag tot vaststelling van de leegstand, en bijgevoegd als bijlage bij de administratieve akte.
- §4. De titularis(sen) 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.

Artikel 4 - Bezwaar tegen de registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 3, kan een titularis van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de 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 het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de titularis 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 vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een titularis van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger, die houder is van de volle eigendom, het recht van opstal of erfpacht, het vruchtgebruik;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

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

§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 het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. 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 de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de titularis 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.

- §8. Binnen een termijn van 3 maanden, ingaand de dag na deze van de betekening van de beslissing van de beroepsinstantie, kan de titularis van het zakelijk recht beroep aantekenen bij hoger beroep bij de rechtbank van eerste aanleg tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Artikel 5 - Schrapping uit het leegstandsregister

- §1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een titularis van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie, of de functie omschreven in artikel 1. 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 titularis van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 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.

- §2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de titularis 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 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 titularis van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 4.

Artikel 6 - Kennisgeving bij overdracht van het geïnventariseerde gebouw of woning

De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

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

Hoofdstuk II: De heffing

Artikel 7 - Geldigheidsduur

Er wordt voor het belastingjaar 2026 tot en met het belastingjaar 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen gelegen op het grondgebied van de stad Diksmuide die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 8 - Belastbaar feit

De belasting is 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, is de belasting van het belastingjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt, vanaf de datum van de eerste verjaardag van de opname in het leegstandsregister.

Artikel 9 - Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de titularis van het zakelijk recht betreffende een onroerend goed op het ogenblik dat het belastbaar feit zich voordoet.

§2. De belastingplichtigen zijn hoofdelijk gehouden tot deze belasting.

§3. Ingeval van overdracht onder levenden stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuw zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie, binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte, in kennis van de overdracht, de datum ervan en de nieuwe identiteitsgegevens van de nieuwe titularis van het zakelijk recht.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving kan de overdrager van het zakelijk recht, hoofdelijk aansprakelijk gesteld worden voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10 - Tarieven

§1. Het bedrag van de belasting bedraagt:

- 1.600 euro voor een gebouw, woonhuis of woongelegenheden;
- 160 euro voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse codex Wonen.

§2. Bij elke bijkomende termijn van 12 maanden, gedurende dewelke het gebouw of de woning opgenomen is in het leegstandsregister, wordt de heffing als volgt vermenigvuldigd:

- eerste bijkomende periode van 12 maanden: heffingsbedrag x 1,5;
- tweede bijkomende periode van 12 maanden: heffingsbedrag x 2;
- derde bijkomende periode van 12 maanden: heffingsbedrag x 2,5;
- vanaf de vierde bijkomende periode van 12 maanden: heffingsbedrag x 3.

§3. De belasting wordt na toepassing van artikel 4, §1 en §2 vermenigvuldigd met 1,5 ingeval het leegstaande gebouw of de leegstaande woning aan één van de volgende voorwaarden voldoet:

- voorlopig of definitief beschermd is;
- gelegen is binnen een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht;

-
- paalt aan een voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht.
 - §4. Indien op het einde van een vrijstellingsperiode de woning of het gebouw niet uit het register is geschrapt, wordt het belastingbedrag hernomen op de begonnen schijf van de periode vóór de vrijstelling.
 - §5. Bij wijziging van de titularis van het zakelijk recht vervalt de verhoging en start men terug bij het basisbedrag van de belasting.

Artikel 11 - Vrijstellingen

§1. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van drie jaar, volgend op de datum van het begin van het verblijf of de opname.

Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening of de instelling moet worden voorgelegd. Enkel een erkend Rust- en Verzorgingstehuis (RVT) of Woonzorgcentrum (WZC) wordt als erkende ouderenvoorziening beschouwd; alle andere woonvormen zijn uitgesloten van deze vrijstelling (serviceflat, ADL-woning,...);

2° de belastingplichtige, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie jaar, volgend op de datum waarop de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing;

3° de belastingplichtige voor het onroerend goed waarvan hij of zij op het ogenblik dat het belastbaar feit zich voordoet minder dan 1 jaar titularis van een zakelijk recht is. Deze vrijstelling geldt niet wanneer de nieuwe titularis van het zakelijk recht bloed- of zijverwant is tot in de derde graad van de vroegere titularis van het zakelijk recht, tenzij in geval van erfenis.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het onroerend goed:

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° ten gevolge van een plotse ramp, buitengewone schade of overmacht, onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, niet bewoond of gebruikt kan worden. Deze vrijstelling geldt slechts indien deze toestand, op het ogenblik dat de belasting van het belastingjaar verschuldigd is, niet langer dan drie jaar terug ontstaan is;

4° onmogelijk daadwerkelijk kan gebruikt worden, omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

5° gerenoveerd wordt blijkens een melding of een niet-vervallen omgevingsvergunning.

Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde titularis van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van twee jaar vanaf de melding van de aanvang van de werken/sloping.

Indien de datum van aanvang van de werken niet werd gemeld bij de gemeentelijke administratie, geldt een vrijstelling van twee jaar vanaf de datum vanaf het definitief uitvoerbaar worden van de vergunning/melding.

Indien de omgevingsvergunning enkel de sloping van de woning of het

gebouw inhoudt, zonder vervangingsbouw, wordt de vrijstelling beperkt tot één jaar.

6° gerenoveerd wordt blijkens niet-vergunningsplichtige handelingen, op voorwaarde dat een renovatienota voorgelegd wordt.

Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde titularis van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van twee jaar die volgen op de indieningsdatum van de renovatienota.

Een renovatienota is een gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken;
- een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
- foto's van de te renoveren delen van het pand;

7° het onroerend goed beschermd is;

8° voorwerp is van een zakelijk recht van een sociale huisvestingsmaatschappij, die door de VMSW erkend is, een andere sociale woonorganisatie, een autonoom gemeentebedrijf, de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke samenwerking gedurende 5 jaar vanaf het moment van opname in het leegstandsregister.

§3. Uitsluitend de vrijstellingen zoals bepaald in artikel 5 zijn van toepassing. Zo kan geen vrijstelling bekomen worden omwille van onverdeeldheid of hangende gerechtelijke procedure.

Wanneer voor een woning of gebouw een vrijstelling geldt, dan blijft deze opgenomen in het leegstandsregister. Om een woning of gebouw te laten schrappen uit de leegstandsinventaris wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van het reglement op het leegstandregister.

§4. Indien op het einde van de vrijstellingsperiode het onroerend goed niet uit de inventaris is geschrapt, wordt het heffingsbedrag hernomen op de eerstvolgende schijf van de periode vóór de schorsing.

§5. De gemeente heeft steeds het recht om tijdens de vrijstellingsperiode te controleren of aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Als blijkt dat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan de gemeente de vrijstelling ambtshalve ongedaan maken. De titularissen van het zakelijk recht zullen van deze beslissing per beveiligde zending op de hoogte worden gesteld. Bij de berekening van de daarop volgende heffingen, worden de perioden van vrijstelling ook meegerekend.

Elke vrijstellingsgrond kan maar één keer per belastingplichtige worden toegekend. De verschillende vrijstellingsgronden zijn cumulatief, met uitzondering van §2 punt 5° en 6°.

Artikel 12 - Wijze van inkohiering

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

Artikel 13 - Procedure tot inning

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

Bij niet betaling gebeurt de invordering van de belastingen overeenkomstig de bepalingen in het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de

invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.

Artikel 14 - Bezwaarprocedure

Overeenkomstig de decretale bepalingen moet elk bezwaarschrift, op straffe van verval, worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, binnen de drie maanden waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van het aanslagbiljet. In geval van digitale verzending wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige. Het bezwaarschrift dient bij voorkeur online ingediend te worden (www.diksmuide.be/stad-bestuur/belastingen-en-retributies/bezwaarprocedure-belastingen). Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dit in het bezwaarschrift vraagt, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting. Het indienen van een bezwaarschrift schorst of stuit de inningstermijn van de belasting niet. Elk schrijven dat een andere instantie of persoon is gericht kan niet als geldig bezwaarschrift worden aanzien.

Artikel 15 - Overgangsbepaling

Overgangsregeling voor belastingjaar 2026:

De woningen en gebouwen die reeds opgenomen werden in het gemeentelijk leegstandsregister, worden vanaf het belastingjaar 2026 belast volgens de bedragen vermeld in artikel 10 van dit reglement, waarbij de heffing wordt berekend op basis van het aantal termijnen van 12 maanden dat de woning of het gebouw reeds opgenomen staat in het register waarbij vrijstellingsperiodes in rekening worden gebracht.

Artikel 4

Dit reglement wordt bekendgemaakt conform artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 5

Dit reglement treedt in werking op 01/01/2026.

Gedaan in zitting ten date als boven.

Namens de gemeenteraad.

De algemeen directeur,
(get) Marie Herman

De voorzitter,
(get) Martin Obin

Voor eensluidend uittreksel, Diksmuide, 16 december 2025.

De gemachtigde ambtenaar
Artikel 126 van de Nieuwe Gemeentewet

 Elektronisch ondertekend op
16/12/2025 door Marie Herman,
Algemeen Directeur

