



OOSTROZEBEKE

iedereen mee!

uittreksel uit het notulenboek van de
gemeenteraad

Zitting van 4 december 2025

Aanwezig Hans Claerhout, raadslid-voorzitter
 Luc Derudder, burgemeester
 Olivier De Marez, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, schepenen
 Ilse Vervaeck, voorzitter BCSD
 Michiel Beils, Dirk Rogge, Annelies Gevaert, Dirk De Keyzer, Veerle Holsbeke, Robbe Coorevits,
 Jean Pierre Vande Maele, Koen De Mets, Wim Behaeghe, Dary Cnockaert, Koen
 Vandenbroucke, Glenn Coppens, Inge Noyez, raadsleden
 Carl Vereecke, algemeen directeur

Verontschuldigd

Afwezig

Belastingreglement op woningen, die beschouwd worden als leegstaand of onafgewerkt: vaststellen - GR/2025/111

De raad,

Aanleiding

Het besluit van de gemeenteraad van 5 december 2019 betreffende belastingreglement op woningen die beschouwd worden als leegstaand of onafgewerkt: vaststellen wordt opgeheven per 1 januari 2026.

E-mailbericht van 12 september 2025 van de Woondienst Regio Izegem betreffende de heffingsreglementen leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaar en ongeschikt en betreffende het conformiteitsattest.

E-mailbericht van 22 oktober 2025 van de Woondienst Regio Izegem betreffende geannoteerde reglementen wonen.

Juridische overweging

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, het laatst gewijzigd bij decreet van 6 december 2024 tot wijziging van artikel 6 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, wat betreft een verbeterende akte als gevolg van een arrest dat de verkiezingsuitslag wijzigt, inzonderheid artikel 40, 285 tot 289 en 330.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, het laatst gewijzigd bij decreet van 3 mei 2024 tot wijziging van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Gecodificeerd decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021"), laatst gewijzigd bij decreet van 20 december 2024 houdende het programmadecreet bij de begroting 2025, meer bepaald Boek 1, deel 2, titel 4.

Decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen.

Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid.

Koninklijk besluit van 10 april 1992 tot coördinatie van wettelijke bepalingen inzake inkomstenbelastingen [WIB 1992], het laatst gewijzigd bij decreet van 20 december 2024 houdende programmadecreet bij de begroting 2025.

Koninklijk besluit van 27 augustus 1993 tot uitvoering van het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, afgekort als "KB/WIB92", het laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 17 juli 2023 houdende diverse bepalingen tot wijziging van het KB/WIB 92.

Besluit van de gemeenteraad van 5 december 2019 betreffende belastingreglement op woningen, die beschouwd worden als leegstaand of onafgewerkt: vaststellen.

Lokaal WoonOverleg Oostrozebeke van 16 oktober 2025.

Feiten, context en argumentatie

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op leegstand goed om leegstand van woningen of niet afgewerkte woningen tegen te gaan en om de woningvoorraad zoveel als mogelijk te laten benutten.

De belasting stimuleert eigenaars om hun panden te verhuren of te verkopen of af te werken, hetgeen leidt tot een mooier straatbeeld en het voorkomen van verloedering van de omgeving.

Steden en gemeenten kunnen zelf de regels opstellen, zoals de tarieven en mogelijke vrijstellingen, die initiatief willen nemen of hebben genomen om leegstand van hun woning te vermijden, doch hiervoor meer tijd willen bekomen.

In de gemeente Oostrozebeke is er al meerdere jaren een belastingreglement van kracht op woningen en gebouwen, die beschouwd worden als leegstaand.

Doordat er vele tekstuele wijzigingen zijn wordt het bestaande reglement (van 5 december 2019) opgeheven en een nieuw reglement vastgesteld.

Het nieuwe belastingsreglement werd op 16 oktober 2025 besproken op het lokaal woonoverleg Oostrozebeke.

Toelichting door mevrouw Vervaeck, schepen.

Persoonsgebonden gegevens

niet van toepassing

Financiële impact

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, actie 111, budgetrekening 7374000.

Amendement

niet van toepassing

Tussenkomsten

niet van toepassing

Aanwezig

Hans Claerhout, Luc Derudder, Olivier De Marez, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Ilse Vervaeck, Michiel Beils, Dirk Rogge, Annelies Gevaert, Dirk De Keyzer, Veerle Holsbeke, Robbe Coorevits, Jean Pierre Vande Maele, Koen De Mets, Wim Behaeghe, Dary Cnockaert, Koen Vandenbroucke, Glenn Coppens, Inge Noyez, Carl Vereecke

Besluit,

Met 12 stemmen voor (Hans Claerhout, Luc Derudder, Olivier De Marez, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Ilse Vervaeck, Michiel Beils, Dirk Rogge, Annelies Gevaert, Dirk De Keyzer, Veerle Holsbeke, Robbe Coorevits), 7 onthoudingen (Jean Pierre Vande Maele, Koen De Mets, Wim Behaeghe, Dary Cnockaert, Koen Vandenbroucke, Glenn Coppens, Inge Noyez)

Artikel 1

Voor een termijn vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een belasting geheven op woningen, die beschouwd worden als leegstaand of onafgewerkt.

Artikel 2

Het belastingreglement op woningen die beschouwd worden als leegstaand of onafgewerkt wordt als volgt vastgesteld:

INHOUDSTAFEL

Artikel 1: Algemene bepalingen

1.1. Definities

1.2. Belastbare grondslag

Artikel 2: Belastingplichtige

2.1. Belastingplichtige

2.2. Overdracht van zakelijk recht

Artikel 3. Register

3.1. Register

3.2. Registratiedatum

3.3. Wijze van registratie van leegstaande en onafgewerkte woningen en gebouwen

3.4. Betwistingen registratie leegstand en onafgewerktheid

3.5. Schrapping uit het register

3.6. Betwisting weigering schrapping uit het register

Artikel 4: Berekening van de belasting

Artikel 5: Vrijstellingen

Artikel 6: Inkohiering

Artikel 7: Bezwaar tegen de belasting

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. **Administratie:**

De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het register bedoeld in art. 3.1.§1

2. **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.

3. **Registratiedatum:**

De datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het register wordt opgenomen

4. **Leegstaand gebouw:**

- een gebouw dat 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 de 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, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen 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 gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II 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.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

5. Leegstaande woning:

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1. hetzij 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;
2. hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

6. Onafgewerkte woning of gebouw:

Conform artikel 2.10., §3 van de VCW (Vlaamse Codex Wonen) wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als onafgewerkt/leegstaand beschouwd binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning.

7. Renovatienota:

Een nota die bestaat uit

- a. een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken, die worden uitgevoerd met het oog op het wegwerken van de vastgestelde gebreken;
- b. een gedetailleerd tijdschema, waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
- c. een kopie van de offertes of facturen, waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden;
- d. plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.

8. Woning:

Elk onroerend goed of deel ervan, dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

1.1. Belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 – 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen, die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen.

Artikel 2. BELASTINGPLICHTIGE

2.1. Belastingplichtige

§1.

Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op het ogenblik van de opname in het in art. 3.1.§1 bedoeld register:

- de volle eigendom;

Volgnummer: 3/8

- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik;
- het recht van bewoning.

In geval van overdracht onder levenden wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte van overdracht.

Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder. In geval van vruchtgebruik, is de vruchtgebruiker belastingplichtige. In geval van recht van bewoning is de rechthebbende belastingplichtige.

§2

Zolang het gebouw en/of de woning niet is geschrapt uit het gemeentelijk register, wordt de houder van een zakelijk recht, bedoeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt als belastingplichtige van de nieuwe belasting beschouwd.

§3

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

2.2. Overdracht van zakelijk recht

§1

Degene, die een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 2.1. §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een aangetekend schrijven en/of tegen ontvangstbewijs in kennis stellen van de opname van het gebouw de woning in het gemeentelijk register.

§2

Degene, die het zakelijk recht overdraagt, bezorgt binnen de maand na het verlijden van de notariële akte aan de administratie een kopie van de authentieke akte.

Artikel 3. REGISTER

3.1. Register

§ 1

De administratie maakt een gemeentelijk register van leegstaande of onafgewerkte gebouwen en/of woningen.

§2

Een woning of gebouw, die al voorkomt op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen kan niet worden opgenomen op het register zoals bedoeld onder artikel 3.1. §1

3.2. Registratiedatum

De registratie van de leegstaande of onafgewerkte woningen, de geheel of gedeeltelijk leegstaande of onafgewerkte gebouwen of entiteiten in gebouwen voor economische doeleinden, alsook de leegstaande woningen in gebouwen gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand of onafgewerktheid.

3.3. Wijze van registratie van leegstaande en onafgewerkte woningen en gebouwen

§1

Het vermoeden van leegstand of onafgewerktheid van de leegstaande woningen, de geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen of entiteiten in gebouwen voor economische doeleinden alsook de leegstaande woningen in gebouwen gebeurt niet limitatief op basis van:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bvb. door een geblokkeerde toegang;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit enkel als domicilieadres;
- getuigenissen;
- het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen, dit geldt enkel voor leegstaande gebouwen;
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand, dit geldt enkel voor leegstaande gebouwen;
- het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen.

Alle elementen die de leegstand of onafgewerktheid staven worden opgenomen in het verslag tot vaststelling van de leegstand en onafgewerktheid bijgevoegd als bijlage bij de administratieve akte vermeld onder §2 van dit artikel.

Volgnummer: 4/8

§2

De administratie is bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen, aan de hand van het verslag vermeld in §1 van dit artikel. De door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen 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.

§3

De houder van het zakelijk recht wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van de opname op de lijst van leegstaande of onafgewerkte gebouwen en/of woningen middels een administratieve akte.

3.4. Betwistingen registratie leegstand en onafgewerktheid

§1

De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling van leegstand of onafgewerktheid binnen één maand na het ontvangen van de administratieve akte van leegstand of onafgewerktheid bij de administratie via aangetekende brief, tegen ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending betwisten en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw en/of de woning effectief gebruikt wordt.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en ondertekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. een of meer bewijsstukken die de vaststelling van leegstand of onafgewerktheid betwisten.

§2

De administratie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

De administratie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift.

Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1. het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.4. §1;
2. het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger, die houder is van de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik;
3. het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de administratie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat binnen een termijn van één maand na ontvangst van het beroepschrift mee aan de indiener met vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3

De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor de directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

§4

Wanneer de vaststelling niet werd betwist of het beroepschrift onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw en/of de woning op in het gemeentelijk register op de datum van de administratieve akte.

3.5. Schrapping uit het register

§1

Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden, te rekenen van datum van bewoning of ingebruikname.

De schrapping vindt plaats op datum van :

- effectieve bewoning van de woning;
- na in gebruik name van het gebouw;
- na een definitief geworden en uitgevoerde functiewijziging van het gebouw;
- of na beëindiging van de onafgewerktheid;
- de totale sloop van de woning of het gebouw en verwijdering van alle (bouw)afval op het perceel.

§2

Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie op de wijze vermeld in artikel 3.4., §1.

3.6. Betwisting weigering schrapping uit het register

§1

De houder van het zakelijk recht kan de weigering van schrapping uit het register van leegstand of onafgewerktheid binnen één maand na het ontvangen van de weigering bij de administratie via aangetekende brief, tegen

Volgnummer: 5/8

ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending betwisten en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat de weigering van schrapping onterecht is.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en ondertekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. de motieven waarop men zich beroept om de weigering tot schrapping aan te vechten en de bewijskrachtige documenten ter staving van die motieven

§2

De administratie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

Het college van burgemeester en schepenen toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1. het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.4§1;
2. het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger, die houder is van de volle eigendom, van het recht van opstal of van het recht van erfpacht of van het vruchtgebruik;
3. het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze die beslissing mee aan de indiener met vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3

De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor de directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§4

Wanneer de weigering niet werd betwist, of het beroepschrift onontvankelijk of ongegrond, is blijft de woning en/of gebouw opgenomen in het gemeentelijk register.

Artikel 4. BEREKENING VAN DE BELASTING

§1

Op datum van de registratie is er geen belasting verschuldigd voor leegstaande en onafgewerkte woningen en gebouwen. De eerste heffing voor leegstaande en onafgewerkte woningen en gebouwen is verschuldigd vanaf de eerste verjaardag van de registratiedatum. Behoudens eventuele vrijstelling zijn volgende heffingen van toepassing:

eerste verjaardag van de inventarisatiedatum:	1.650 euro
tweede verjaardag van de inventarisatiedatum:	2.475 euro
derde verjaardag van de inventarisatiedatum:	3.300 euro
vierde verjaardag van de inventarisatiedatum:	4.125 euro
vijfde verjaardag van de inventarisatiedatum:	4.950 euro
...	

Op elke nieuwe verjaardag van de registratiedatum wordt de heffing verhoogd met 825 euro.

De jaarlijkse belasting kan evenwel niet hoger zijn dan 20.625 euro.

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per registratiejaar.

Artikel 5. VRIJSTELLINGEN

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 2, wordt vrijgesteld van belasting:

1°

Indien de natuurlijke persoon, die (mede) eigenaar en laatste bewoner is van de geïnventariseerde woning

- in een erkende ouderenvoorziening verblijft.
- voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een zorginstelling;
- of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 2 opeenvolgende jaren vanaf de registratiedatum.

Dossiers, die op 31 december 2025 een lopende vrijstelling hebben op basis van dit artikel, behouden hun vrijstelling tot het einde van de eerder aangegeven 3-jarige periode.

2°

Indien de woning of het gebouw minder dan twee jaar in zijn bezit is, gedurende een periode van 2 opeenvolgende jaren volgend op de datum van de eigendomsoverdracht (geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopsovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt).

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of feiten gecontroleerd worden
- als gevolg van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel

3°

Volgnummer: 6/8

Er wordt in een periode van 10 jaar aan de belastingplichtige één keer een vrijstelling van maximaal 4 opeenvolgende jaren verleend voor de renovatie van een woning of gebouw.

De renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen omgevingsvergunning (in geval van vergunningsplichtige werken), ofwel een renovatienota.

Zowel omgevingsvergunning als renovatienota dienen aangevuld te worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering der werken wordt toegelicht.

Uit die documenten moet duidelijk blijken dat de problematische toestand van de woning/het gebouw ten gronde zal worden aangepakt.

De vrijstelling wordt verleend in schijven van één jaar, op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd.

De eerste schijf van één jaar vangt aan op datum van ontvangst van de aanvraag van de vrijstelling. Indien de niet-vervallen omgevingsvergunning dateert van voor de registratiedatum, zal de eerste éénjarige periode van vrijstelling aanvangen op de registratiedatum.

De aanvraag van de tweede, derde en vierde schijf dient via een schriftelijk en gemotiveerd verzoek aan de administratie te gebeuren met opgave van een gedetailleerde stand van zaken der werkzaamheden, onder meer gestaafd aan de hand van foto's . De aanvraag moet door de administratie ontvangen worden minstens 2 maanden vóór het verstrijken van de lopende vrijstelling.

De administratie doet uitspraak over de een mogelijke verlenging van de vrijstelling binnen een termijn van 3 maanden na ontvangst van het vrijstellingsverzoek.

De administratie kan een plaatsbezoek eisen alvorens te beslissen. Indien dit plaatsbezoek geweigerd of verhinderd wordt of indien aan de administratie geen toegang tot het pand wordt verleend, zal de aanvraag geweigerd worden.

4°

Er wordt een éénmalige vrijstelling van 2 jaar verleend voor de sloop van een woning of gebouw.

De voorgenomen sloop dient aangetoond te worden aan de hand van een niet-vervallen vergunning, of voor niet-vergunningsplichtige sloopwerken aan de hand van een verklaring van de houder van het zakelijk recht.

Indien de niet-vervallen (sloop)vergunning dateert van voor de registratiedatum, dan zal de tweejarige periode van vrijstelling aanvangen op de registratiedatum.

In het andere geval is de aanvangsdatum, die van de (sloop)vergunning of de datum van de verklaring van de houder van het zakelijk recht.

Dossiers, die op 31/12/2025 een lopende vrijstelling van één jaar hebben op basis van dit artikel, krijgen een automatische verlenging van één jaar.

5°

Indien:

- a. de gebouwen en/of woningen binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;
- b. de gebouwen en/of woningen, die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling,
- c. de gebouwen en/of woningen, die getroffen zijn door een ramp en die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de belastingsplichtige, gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp;
- d. de gebouwen en/of woningen, die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, waar de oorzaak buiten de wil ligt van de belastingplichtige, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

6°

Er wordt een vrijstelling van maximaal 5 opeenvolgende jaren verleend aan sociale woonmaatschappijen op voorwaarde dat ze aantonen dat ze een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woningen hebben ingediend bij de VMSW.

Artikel 6. INKOHIERING

§1.

De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§2.

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

§3.

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

Artikel 7. BEZWAAR TEGEN DE BELASTING

§1.

Volgnummer: 7/8

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen tegen de belasting. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, gemotiveerd en ondertekend.

§3

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

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag volgend op de datum van verzending ervan.

§4

Het bezwaarschrift kan als volgt worden ingediend :

- via e-mail : belastingen@oostrozebeke.be;
- per post : college van burgemeester en schepenen, t.a.v. de dienst gemeentebelastingen, Ernest Brengierstraat, 6 te 8780 Oostrozebeke

Artikel 3

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk bij het college van burgemeester en schepenen of via e-mail op het e-mailadres belastingen@oostrozebeke.be worden ingediend, ondertekend zijn en worden gemotiveerd.

De indiening van het bezwaar moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:

- de naam, hoedanigheid, het adres of zetel van de belastingschuldige;
- het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden moet dit uitdrukkelijk vermelden in zijn bezwaar.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verzonden, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan naar enerzijds de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds de financieel directeur.

Artikel 4

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit wetboek (betreft onder meer de verjaring en de vervolgingen) van toepassing, voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 5

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2026.

Dit document is digitaal ondertekend door

algemeen directeur,
(get.) Carl Vereecke

raadslid-voorzitter,
(get.) Hans Claerhout

voor eensluidend uittreksel
Oostrozebeke, 5 december 2025

