



diest mijn stad



## **gemeenteraad**

Besluit

**GOEDGEKEURD**

zitting van 19 december 2022  
Financiën, Personeel, Secretariaat -  
Financiën

**15**      **2022\_GR\_00247**

**Goedkeuring van het inventarisatie- en  
belastingreglement op woningen en kamers die zijn  
opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister**

### **Samenstelling:**

#### **Aanwezig:**

de heer Erwin Jennes, voorzitter; de heer Christophe De Graef, burgemeester; de heer Geert Cluckers, eerste schepen; de heer Bart Stals, derde schepen; de heer Maurits Vande Reyde, vierde schepen; de heer Jean-Henri Brans, vijfde schepen; mevrouw Monique De Dobbeleer, zesde schepen; mevrouw Danielle Bosmans-Gheyskens; de heer Murat Celik; de heer Jos Uyttebroek; de heer Joeri Buttiens; mevrouw Irène Gijbels; mevrouw Lydia Mertens; de heer Frederik Boone; de heer Mario Versavel; mevrouw Anja Verbeek; mevrouw Marina Lambrechts; de heer Willy Goos; mevrouw Carina Jankowski; mevrouw Miet Dirix; mevrouw Kim Zeelmaekers; de heer Albert Volders; de heer Jos Claes; de heer David Celis; mevrouw Els Van Attenhoven; mevrouw Myriam Parys, algemeen directeur

#### **Verontschuldigd:**

mevrouw Pascale Vanaudenhove, tweede schepen; mevrouw Sabine Meyssen

### **Beschrijving**

#### **Gekoppeld(e) besluit(en)**

2019\_GR\_00332 - Goedkeuring van het belastingreglement op woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister

#### **Aanleiding, context en argumentatie**

In tijden van hoge grond- en woningprijzen en een schaarste aan betaalbare kwaliteitsvolle woningen is het moeilijk te verantwoorden dat woningen leegstaan. Het is daarom aangewezen om effectief leegstand te bestrijden.

Algemeen gesteld moet de langdurige leegstand van woningen in de stad voorkomen en bestreden worden omdat deze het onveiligheidsgevoel aanwakkeren.

In de Vlaamse Wooncode wordt de stad naar voren geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat;

De fiscale handhaving is een essentieel element in het bestrijden van leegstand aangezien het eigenaars (dwingend) stimuleert om het bestaand patrimonium conform de functie te benutten en in overeenstemming met de geldende minimale kwaliteitsnormen te brengen. Hierbij kan de stad Diest, gelet op de gemeentelijke autonomie, voorzien in vrijstellingen van de belasting die het best bij haar noden en beleid aansluiten.

Het belastingreglement van 16 december 2019 wordt aangepast, waarbij het reglement wordt opgesplitst naar een reglement specifiek voor gebouwen enerzijds en voor woningen en kamers anderzijds.

### Duidelijke afbakening vrijstellingstermijnen

De aanpassingen van het reglement kaderen in de verbetering van de leesbaarheid en de verduidelijking van de motivaties van de vrijstellingen. Met het oog op duidelijkheid naar de burger toe, worden vrijstellingen toegekend per belastingstermijn. Begin- en einddata van een vrijstelling worden hier dan ook op afgestemd.

De vrijstellingen wegens het feit dat de woning beschermd is als monument zijn geschrapt omdat voor deze woningen dezelfde vrijstellingen kunnen aangevraagd worden als voor alle andere woningen.

### Administratieve vereenvoudiging

In het vernieuwde reglement wordt de mogelijkheid voorzien om dossierstukken digitaal in te dienen. Het huidige reglement legt de zakelijk gerechtigden op dat ze moeten communiceren via beveiligde zending. Door de digitalisering wordt in praktijk al aanvaard dat documenten per e-mail worden bezorgd.

### **Juridische grond**

- De gecoördineerde grondwet van 17 februari 1994 en latere wijzigingen, meer bepaald de artikelen 41, 162 en 170§4
- Het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenbeslechting van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen
- Vlaamse codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en latere wijzigingen
- Het decreet lokaal bestuur van van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- Het besluit van de gemeenteraad van 16 december 2019 over de belasting op woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister
- Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021")

### **Regelgeving: bevoegdheid**

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

## **Financiële en beleidsinformatie**

---

### **Beleidsinformatie**

MJP001023

## **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het bij dit besluit gevoegde reglement "Inventarisatie en belasting van woningen en kamers die zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister" goed.

## **Bijlagen**

---

1. Inventarisatie en belasting op woningen en kamers die zijn opgenomen in het leegstandsregister.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de gemeenteraad



# Belastingreglement

GR 20221219

**Inventarisatie en belasting van woningen en kamers die zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister (wijziging raadsbesluit van 16 december 2019)**

## Hoofdstuk I: Heffingstermijn, belastbare grondslag en definities

### Artikel 1: Heffingstermijn en belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en kamers die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

### Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities of indicaties gehanteerd:

1. **Administratie:** het intergemeentelijk samenwerkingsverband dat door het stadsbestuur belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister;
2. **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid;
3. **Leegstandsregister:** het register van leegstaande woningen en gebouwen van de stad Diest;
4. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:
  - a. een aangetekend schrijven;
  - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
  - c. elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
5. **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
6. **Kamer:** woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
7. **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 de woonfunctie;
8. **Leegstaande kamer:** een kamer die gedurende een termijn van twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;
9. **Leegstand bij nieuwbouw:** een nieuwe woning wordt als 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;
10. **Opnamedatum:** de datum waarop de woning of kamer in het leegstandsregister wordt opgenomen. Als datum geldt de datum van opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand. De opnamedatum is ook het referentiepunt om de verjaardag te bepalen;
11. **Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning of kamer niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
12. **Zakelijk gerechtigde:** de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
  - a. de volle eigendom;
  - b. het recht van opstal of van erfpacht;
  - c. het vruchtgebruik.

13. **Onverdeeldheid:** een onroerend goed is in onverdeeldheid indien er een samenloop is van verschillende houders van een zakelijk recht van dezelfde aard op hetzelfde onroerend goed, zonder dat de aandelen materieel verdeeld zijn. In voorkomend geval hebben meerdere personen dezelfde rechten op een welbepaald onroerend goed. Er is geen onverdeeldheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.

## **Hoofdstuk II: Inventarisatie**

### **Artikel 3: Leegstandsregister**

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

1. een lijst "leegstaande gebouwen";
2. een lijst "leegstaande woningen".

De lijst "leegstaande woningen" bevat volgende gegevens:

1. het adres van de leegstaande woning of leegstaande kamer;
2. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of de leegstaande kamer;
3. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
6. een fotodossier;
7. eventueel de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing met vermelding van de begin- en einddatum.

§2. Een woning of kamer die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§3. Een woning die door de stad geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan opgenomen worden in het register van leegstaande woningen.

### **Artikel 4: Procedure inventarisatie**

§1. De administratie spoort de leegstand op.

§2. Onverminderd de toepassing van 89bis van het Wetboek van Strafvordering en artikel 8 Europees Verdrag van de Rechten van de Mens, heeft de administratie toegang tot de bedrijfsruimten, gebouwen, woningen en kamers om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten.

§3. De door het college van burgemeester en schepenen 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 gemeenteheffingen.

§4. Een leegstaande kamer 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 datum van vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§5. De beoordeling van leegstand gebeurt op basis van één of meerdere indicaties zoals hieronder vermeld:

1. administratieve vaststellingen:
  - a. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
  - b. het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand;
  - c. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
  - d. voor de nieuwe, nog onbewoonde woning is de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer dan zeven jaar oud;
2. de onmogelijkheid om de woning te bewonen:
  - a. de toegang is geblokkeerd of verzegeld;
  - b. dichtgemaakte raam- en deuropeningen;
  - c. geen wind- en/of waterdichtheid van de woning;
  - d. de woning bevat ernstige vernielingen;
  - e. structurele verbouwingswerkzaamheden.
3. uitwendige indicaties van leegstand:
  - a. het aanbieden van de woning of kamer als "te huur" of "te koop";
  - b. geblindeerde of dichtgeschilderde ramen;
  - c. neergelaten rolluiken;
  - d. ernstige uitwendige bevuiling;
  - e. afwezige of uitpuilende brievenbus;
  - f. niet of slecht onderhouden tuin;
  - g. getuigenverklaringen.
4. inwendige indicaties van leegstand:
  - a. het niet of niet volledig bemeubeld zijn van de woning.
5. andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

Ondanks een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning, kan leegstand worden vastgesteld aan de hand van de indicaties hierboven beschreven.

Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning.

#### Artikel 5: Kennisgeving van registratie

Alle zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

1. de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
2. informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
3. informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
4. informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

## **Artikel 6: Betwistingen inzake opname in het leegstandsregister**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na het ontvangen van de administratieve akte van leegstand, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§2. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

1. identiteit en adres van de indiener;
2. de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of kamer waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of kamer ten onrechte is gebeurd.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd of de datum van de e-mail verstuurd naar [leegstand.diest@igo.be](mailto:leegstand.diest@igo.be).

§3. Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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. De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingstukken die hij nodig acht. De overtuigingstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§4. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroepschrift en betekent, per beveiligde zending, zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na het ontvangen van het beroepschrift.

§5. Het beroepschrift is onontvankelijk als:

1. het te laat wordt ingediend;
2. het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
3. het beroepschrift niet werd ondertekend.

Als het beroepschrift onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.

§6. Als het beroepschrift ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. Indien het beroep niet wordt ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, wordt de opname van het pand in het leegstandsregister definitief. De datum van opname is de datum van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

## **Artikel 7: Schraping uit het leegstandsregister**

§1. De zakelijk gerechtigde kan een gemotiveerd verzoek tot schrapping richten tot de administratie.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending of mail ([leegstand.diest@igo.be](mailto:leegstand.diest@igo.be)) gehanteerd.

§2. Dit verzoek bevat:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of kamer waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
3. de bewijsstukken die aantonen dat de woning of kamer geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

§3. Een woning of kamer wordt uit het leegstandsregister geschrapt, als de zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning of kamer gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden wordt gebruikt in overeenstemming met haar woonfunctie. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie.

§4. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§5. Een gesloopte leegstaande woning wordt als onbestaande beschouwd en geschrapt uit het leegstandsregister van zodra de werken beëindigd zijn en alle puin van het perceel is verwijderd. Als schrappingsdatum geldt de datum van het oudste bewijsstuk dat de beëindiging van de sloopwerken en het geruimd puin kan verifiëren. De bewijslast ligt bij de zakelijk gerechtigde en kan, uitgezonderd de eed, op verschillende wijzen aangeleverd worden. Als de zakelijk gerechtigde geen bewijsstukken bij het gemotiveerd verzoek tot schrapping voegt, neemt de registerbeheerder de dag van verzoek tot schrapping omwille van het einde van de sloopwerken als schrappingsdatum nadat onderzoek ter plaatse de beëindiging van de sloopwerken en de ruiming van het puin bevestigt.

§6. Na onderzoek neemt de administratie een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na ontvangst van het verzoek.

De beslissing wordt per beveiligde zending meegedeeld aan de zakelijk gerechtigde.

### **Hoofdstuk III: Belastingen**

#### Artikel 8:

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

§2. Zolang de leegstaande woning of kamer niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

§3. Woningen of kamers die op 1 januari 2022 opgenomen waren in het gemeentelijk leegstandsregister behouden hun anciënniteit en zullen aan een verhoogd tarief belast worden.

#### Artikel 9: Belastingplichtige

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

§2. Behoort één van de zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.



§3. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het pand in het leegstandsregister.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de stad per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte. De kopie bevat minstens volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel en de aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd.

#### **Artikel 10: Tarief en berekening**

§1. De belasting bedraagt:

1. 1.290,00 euro voor een leegstaande woning (eengezinswoning, appartement, ...);
2. 500,00 euro voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het Kamerdecreet.

§2. Vanaf het tweede aanslagjaar, in hoofde van dezelfde zakelijk gerechtigde, wordt de belasting vermenigvuldigd met 1,5 per gevestigde aanslag, met een maximum van vier vermenigvuldigingen.

§3. Indien een woning of kamer is opgenomen op verschillende gemeentelijke registers en/of in de Vlaamse inventaris, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een gemeentelijk register en/of de Vlaamse inventaris.

#### **Artikel 11: Vrijstelling van heffing**

§1. Een vrijstelling van heffing kan enkel aangevraagd worden door middel van het daartoe bestemde aanvraagformulier.

§2. De aanvraag tot vrijstelling van heffing wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, via beveiligde zending of per mail ([gemeentebelasting@diest.be](mailto:gemeentebelasting@diest.be)) bezorgd aan de stad Diest. Deze aanvraag moet gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de opnamedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

§3. Een vrijstelling wordt telkens voor een periode van één jaar toegekend. Indien er volgens het reglement voor meerdere jaren een vrijstelling kan toegekend worden, moet de vrijstelling elk jaar opnieuw aangevraagd worden via het aanvraagformulier.

§4. De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van de woning of kamer in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal worden berekend op basis van de opnamedatum.

### **11.1. Persoonsgebonden vrijstellingen**

1. De belastingplichtige die laatste bewoner is van de belastbare woning en die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of langdurig verblijft in een psychiatrische instelling/ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de psychiatrische instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft.

Deze vrijstelling geldt voor de twee aanslagjaren die volgen op de opnamedatum van de woning in het leegstandsregister.

2. Eigendomsoverdracht

De belastingplichtige die, op de verjaardag van de opnamedatum, minder dan één jaar eigenaar is van de belastbare woning of kamer, kan een vrijstelling aanvragen.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar dat volgt op het verlijden van de notariële akte.

Het bewijs van eigendomsoverdracht moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf wanneer de belastingplichtige eigenaar geworden is of door het voorleggen van de notariële akte.

Indien de belastingplichtige overlijdt voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister, dan genieten de erfgenamen van een vrijstelling voor het desbetreffende aanslagjaar op voorwaarde dat er nog geen akte/attest van erfopvolging is op de verjaardag van de opnamedatum.

### **11.2. Object gebonden vrijstellingen**

1. Omgevingsvergunning

Een vrijstelling kan verkregen worden indien de belastingplichtige een geldige omgevingsvergunning voorlegt waaruit blijkt dat hij werken zal uitvoeren.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar dat volgt op het toekennen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag kan de houder van het zakelijk recht twee maal een verlenging van de vrijstelling aanvragen. Deze aanvraag moet vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd worden en vermeldt de gegronde reden waarom de werken nog niet konden aangevat of afgewerkt worden.

De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag onder andere op basis van vergunningen, een plaatsbezoek, voortgang van de werken, uitvoering conform vergunning, facturen van een erkende aannemer,...

Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd.

2. Renovatiewerken

Een vrijstelling kan verkregen worden indien de woning voorwerp uitmaakt van renovatiewerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

De belastingplichtige dient een dossier in waaruit blijkt dat de situatie ten gronde zal worden aangepakt.

Het renovatiedossier bevat minstens volgende elementen:

- a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- b. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
- c. een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
- d. een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken;
- e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarin er renovatiewerken uitgevoerd zijn.

Deze vrijstelling is twee maal verlengbaar en moet jaarlijks opnieuw worden aangevraagd, voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.

Dit wil zeggen dat de woning/kamer maximaal voor drie opeenvolgende aanslagjaren kan vrijgesteld worden op basis van renovatiewerken.

De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

- a. één of meer facturen van maximum één jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
- b. een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema;

Bij de beoordeling van de aanvraag tot vrijstelling wegens renovatiewerken, wordt rekening gehouden met het aantal jaren waarin het pand reeds om dezelfde reden was vrijgesteld op basis van het reglement "Belasting op woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister", zoals goedgekeurd bij beslissing van de gemeenteraad van 16 december 2019.

De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren.

De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om één jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

3. Een vrijstelling wordt toegekend indien de woning wordt gebruikt als noodwoning van het OCMW/de stad Diest of als LOI-woning (lokaal opvanginitiatief voor asielzoekers);
4. Een vrijstelling kan worden verleend als de woning effectief en niet-occasioneel gebruikt wordt door een onderneming. Meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van de woning moet worden aangewend door de onderneming.  
De aanvrager moet jaarlijks, voor het verstrijken van de verjaringstermijn, aantonen dat de onderneming/vestigingseenheid nog steeds actief is en geregistreerd staat bij de kruispuntbank van ondernemingen op het adres van de leegstaande woning.  
Het gebruik van de woning als opslagplaats/opbergruimte wordt niet aanvaard als effectief en niet-occasioneel gebruik. Bovendien geeft de aanvrager toelating om de woning te controleren.

### **11.3 Vrijstelling wegens onvoorziene omstandigheden**

Vrijstelling van heffing kan aangevraagd worden bij onvoorziene omstandigheden en redenen waar de zakelijk gerechtigde(n) geen invloed op (kunnen) hebben.

Vrijstelling kan worden verleend indien:

1. de woning binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan ligt of binnen een zone waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
2. de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp waardoor de woning niet meer gebruikt kan worden conform de functie. De vrijstelling gaat in op de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum volgend op de datum waarop de vernieling of beschadiging heeft plaatsgevonden.  
De houder van het zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting gedurende een periode van één jaar.  
De vrijstelling is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens één jaar indien de houder van het zakelijk recht kan aantonen dat hij geen einde kan stellen aan de belastbare toestand ingevolge een vreemde oorzaak die aan de eigenaar niet kan worden toegerekend. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.
3. het effectief gebruik van de woning is onmogelijk omwille van:
  - a. een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek;
  - b. een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure;
  - c. een soortgelijke procedure, vb. de afhandeling van een verzekeringsgeschil.Deze vrijstelling geldt vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot één jaar na het einde van de onmogelijkheid. De nodige bewijsstukken van de gerechtelijke procedure moeten hierbij voorgelegd worden en de belastingplichtige moet spontaan de administratie op de hoogte houden over het verloop van de procedure.  
Gerechtelijke procedures in het kader van huurgeschillen of geschillen waarvoor de bevoegde rechtbank geen verzegeling van de woning heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van een vrijstelling van de belasting.

Uitsluitend de voornoemde vrijstellingen in dit artikel kunnen worden toegepast.

De vrijstellingen 11.2.1 en 11.2.2 kunnen niet cumulatief of na elkaar toegepast worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning.

#### **Artikel 12: Wijze van invordering**

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

#### **Artikel 13:**

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

#### **Artikel 14: Bezwaar tegen de belasting**

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze indiening 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.

