

Belastingreglement

GR 20251215

Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen

Artikel 1: Heffingstermijn en belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen gelegen op het grondgebied van de stad die opgenomen zijn in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 2: Definities

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

- **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
- **Woning:** elke onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- **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;
- **Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen:** de inventaris, zoals vermeld in artikel 3.12 en volgende Vlaamse Codex Wonen;
- **Inventarisbeheerder:** de gewestelijke entiteit die met toepassing van artikel 3.19, §1, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de inventaris;
- **Inventarisatiedatum:** de datum waarop een woning in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;
- **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.
- **Onverdeeldheid:** een onroerend goed is in onverdeeldheid indien er een samenloop is van verschillende houders van het zakelijk recht van dezelfde aard op hetzelfde onroerend goed, zonder dat de aandelen materiaal verdeeld zijn. In voorkomend geval hebben meerdere personen dezelfde rechten op een welbepaald onroerend goed. Er is dan ook geen onverdeeldheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, noch tussen de eigenaar en de houder van een recht van opstal of -erfpacht;
- **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;
- **Gerechtelijke bescherming:** is een juridische maatregel, uitgesproken door een rechter om een meerderjarige te beschermen die door een lichamelijke of psychische

aandoening zijn persoonlijke en/of financiële belangen zelf niet kan behartigen. Dit gebeurt door het aanstellen van een bewindvoerder.

- **Buitengerechtelijke bescherming:** is een maatregel zonder tussenkomst van de rechter en geldt zowel voor het beheer van goederen als het beheer van persoonlijke rechten.
- **Van vrijheid beroofd:** de vrijheid van iemand ontnemen om te gaan en te staan waar hij wil door een wettelijke straf (zoals een opsluiting in een gevangenis of detentiehuis)

Artikel 3: Belastbaar tijdstip

§1. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§2. Zolang de woning niet geschrapt is uit de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

§3. Woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op deze inventaris waren opgenomen, behouden hun anciënniteit van opname en zullen aan de tarieven vastgelegd in artikel 5 van dit reglement belast worden. Bij uitzondering kan volgens art. 5 §3 van dit reglement hiervan afgeweken worden voor een nieuwe zakelijk gerechtigde

Artikel 4: Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting zakelijk gerechtigde is van de ongeschikte of onbewoonbare woning.

§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 de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de stad per beveiligde zending een attest van de overdracht bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte.

De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsdeel;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. een 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 5: Tarief en berekening

§1. Voor de eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden bedraagt de belasting:

1. 580,00 euro voor een kamer;
2. 1.500,00 euro voor elke andere woning.

§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.

	1 ^{ste} aanslagjaar	2 ^{de} aanslagjaar	3 ^{de} aanslagjaar	4 ^{de} aanslagjaar	5 ^{de} aanslagjaar en volgende
woning	€1.500	€2.250	€3.375	€5.062,5	€7.593,75
kamer	€ 580,00	€ 870,00	€ 1.305,00	€ 1.957,5	€ 2.936,25

§3. De anciënniteit voor de belastingberekening wordt bepaald volgens de anciënniteit die de woning opgebouwd heeft binnen de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen tenzij er sprake is van een nieuwe zakelijk gerechtigde. Dan wordt de anciënniteit voor de belastingberekening terug naar 1 geplaatst. De daaropvolgende jaren zal de heffing stijgen zoals bepaald in §2.

Artikel 6: Vrijstellingen

§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) 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 de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

§3. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De anciënniteit van opname in de inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal worden berekend op basis van de inventarisatiedatum.

6.1. Persoonsgebonden vrijstellingen

1. Eigendomsoverdracht

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

De vrijstelling wordt toegekend vanaf de datum van 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.

Als 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 die ingaat vanaf de datum van het overlijden op voorwaarde dat er nog geen akte/attest van erfopvolging is op de verjaardag van de opnamedatum.

Deze vrijstelling is eenmalig voor 12 maanden verlengbaar als de aanvrager van de vrijstelling kan aantonen dat de woning of kamer door complicaties gerelateerd aan de overdracht niet kon geactiveerd worden.

Deze vrijstelling is niet van toepassing op overdrachten:

- aan vennootschappen die door de overdrager, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, in rechte of in feite worden gecontroleerd;
- die het gevolg zijn van een fusie, een splitsing of een andere overgang onder algemene titel.

2. Opname in een zorginstelling (ziekenhuis, psychiatrische instelling of oudervoorziening)

De belastingplichtige die langdurig opgenomen wordt in een zorginstelling, kan een vrijstelling aanvragen. De vrijstelling gaat in op de datum van opname in de zorginstelling

Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de psychiatrische instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft.

Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag kan de houder van het zakelijk recht éénmaal 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.

3 Personen die van hun vrijheid beroofd zijn of in (buiten)gerechtelijke bescherming staan

Een eenmalige vrijstelling van de belasting wordt toegekend aan natuurlijke personen die, gedurende de referteperiode, aantoonbaar niet in staat waren om het onroerend goed te gebruiken of te beheren wegens:

- a) vrijheidsberoving: deze vrijheidsberovende maatregel werd opgelegd door een gerechtelijke instantie; of
- b) in (buiten)gerechtelijk bescherming staan, vastgesteld bij rechterlijke beslissing of aantoonbaar op grond van medische of juridische stukken, of een zorgvolmacht of lastgeving waardoor het beheren of herstellen van het pand onmogelijk was.

De vrijstelling kan enkel toegekend worden na voorlegging van passende bewijsstukken, zoals:

- Een attest van detentie van de penitentiare instelling
- Een rechterlijke beslissing tot onderbewindstelling of onbekwaamverklaring
- Een medisch attest van een erkend arts
- Een bewijs van internering of opname in een zorginstelling
- een kopie van de zorgvolmacht

4. Eigenaar bewoner

Er wordt een vrijstelling van belasting verleend aan de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt.

Deze vrijstelling kan jaarlijks verlengd worden zolang de belastingplichtige aan de voorwaarden van de vrijstelling voldoet.

6.2. Object gebonden vrijstellingen

1 Een geldige omgevingsvergunning

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

De vrijstelling geldt voor de aanslag dat volgt op het toekennen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aan de woningen en kan worden toegekend worden als de omvang van de werken voldoende omvangrijk is om een vrijstelling van 12 maanden te rechtvaardigen

Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag kan de houder van het zakelijk recht maximaal vier 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 verlenging van vrijstelling kan enkel worden toegekend na het voorleggen van de passende bewijsstukken:

- Een gedetailleerd tijdschema van de uit te voeren werken
- Omschrijving van de uitgevoerde werken
- Offertes van de nog uit te voeren en facturen, foto's, ... van de uitgevoerde werken
- Motivering waarom eerder geplande werken nog niet klaar zijn.
Deze motivering moet werkgerelateerde en geen persoonlijke redenen aanhalen voor het niet kunnen voortzetten van de werken.
- Overzicht van de geplande werken met uitvoeringstermijn en geraamde kosten

De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag onder andere op basis van vergunningen, een plaatsbezoek, voortgang van de werken, omvang 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 de woning of de kamer, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd.

Het aantal vrijstellingen dat wordt toegekend op grond van een omgevingsvergunning of op basis van lopende renovatiewerken zonder omgevingsvergunning, bedraagt samen maximaal vijf.

2. Renovatiewerken zonder dat er een omgevingsvergunning vereist is

Een vrijstelling kan verkregen worden indien de woning/kamer 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:

- een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van bovenstaande;
- een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;

- een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken;
- een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden.

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

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 tijdsschema. Deze motivering moet werkgerelateerde en geen persoonlijke redenen aanhalen voor het niet kunnen voortzetten van de werken.

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 huidige reglement en het reglement "Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen", zoals goedgekeurd bij beslissing van de gemeenteraad van 19 december 2022.

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 Codex.

Het aantal vrijstellingen dat wordt toegekend op grond van een omgevingsvergunning of op basis van lopende renovatiewerken zonder omgevingsvergunning, bedraagt samen maximaal vijf.

6.3. Vrijstelling wegens onvoorziene omstandigheden

1 Een procedure tot onteigening.

Een vrijstelling van belasting wordt toegekend op een ongeschikte en/of onbewoonbare woning wanneer het gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

Deze vrijstelling kan enkel toegekend worden als er een bewijs van onteigening wordt voorgelegd.

De vrijstelling wordt toegekend voor één jaar en kan jaarlijks verlengd worden zolang de procedure aansleept of van zodra er een goedgekeurd onteigeningsplan goedgekeurd werd.

2 Verontreiniging van de grond.

Een vrijstelling van de belasting wordt toegekend op een woning dat gelegen is op een grond die het voorwerp uitmaakt van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject overeenkomstig titel III, hoofdstuk V, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Deze vrijstelling geldt vanaf de datum van de aanvraag van de vrijstelling voor een periode van 1 jaar, doch kan jaarlijks verlengd worden tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM

overeenkomstig artikel 68 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, evenwel met een maximumtermijn van vijf jaren vanaf de conformverklaring van het bodemsaneringsproject.

3. Plotse ramp

Een vrijstelling wordt toegekend voor een woning of kamer dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp waardoor deze niet meer gebruikt kan worden conform de functie. Er moet worden aangetoond dat de ramp de rechtstreekse oorzaak van de leegstand is. De vrijstelling gaat in op de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum volgend op de datum waarop de vernieling of beschadiging heeft plaatsgevonden.

De vrijstelling geldt voor 1 jaar en kan enkel worden toegekend na voorlegging van de passende bewijsstukken: bv. de vaststelling van de brandweer en/of de verzekering

4. een gerechtelijke procedure

Het effectief gebruik van de bedrijfsruimte is onmogelijk omwille van:

- een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek;
- een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure;

Deze vrijstelling geldt voor één jaar en gaat in op datum van de verzegeling of op datum van aanstelling van de gerechtsdeskundige. Er kan een verlenging van vrijstelling aangevraagd worden als de verzegeling of het betredingsverbod bij een nieuwe verjaardag van de opname van het gebouw nog niet opgelost werd. Het maximaal aantal vrijstellingen dat op deze grond bekomen kan worden is 5 jaren.

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 onderzoeksrechter/rechtbank geen verzegeling of betredingsverbod van de woning heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van een vrijstelling van de belasting.

5. Sociaal beheer

Een vrijstelling wordt toegekend als de woning het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

De vrijstelling kan jaarlijks toegekend worden na een motivering dat de woning nog steeds in sociaal beheer is en dat de eigenaar geen acties kan ondernemen om de woning te renoveren om conform te zijn met de Vlaamse codex wonen.

Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in dit reglement worden toegepast.

Artikel 7: Wijze van invordering

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

De aanslagbiljetten worden onverwijld en in gesloten omslag verzonden.

Als de stad Diest voor een bepaald documenttype een beveiligde elektronische brievenbus gebruikt om langs elektronische weg een invorderingsdocument ter beschikking te stellen en als de natuurlijke persoon of rechtspersoon op wiens naam de aanslag wordt gevestigd, zijn/haar beveiligde elektronische brievenbus activeerde en er voor koos om documenten enkel nog digitaal te ontvangen, zal dit invorderingsdocument echter uitsluitend via de beveiligde elektronische brievenbus worden aangeboden.

Het activeren van de beveiligde elektronische brievenbus geldt als een uitdrukkelijke instemming met een dergelijke elektronische aanbieding. Invorderingsdocumenten worden op geen enkele andere wijze elektronisch aangeboden dan via de beveiligde elektronische brievenbus. De elektronische aanbieding geldt als rechtsgeldige kennisgeving van dit invorderingsdocument en brengt dezelfde rechtsgevolgen tot stand als de verzending ervan in gesloten omslag. Wie de beveiligde elektronische brievenbus activeert, wordt geacht de beveiligde elektronische brievenbus ook te raadplegen.

Artikel 8: Betalingstermijn

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

Artikel 9: Bezwaar tegen de belasting

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

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De termijn om op straffe van verval een bezwaarschrift in te dienen, bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet als dit met de post werd verzonden. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger ervoor kiest om zijn bezwaar via elektronische weg in te dienen geldt dit als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen.

Bezwaren kunnen ook online worden ingediend via de website van de stad Diest of per e-mail aan gemeentebelasting@diest.be, binnen de termijn zoals hierboven bepaald.

Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger het vraagt in het bezwaarschrift, wordt de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd op een hoorzitting.

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

Artikel 10: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.