

4.5. U bent getroffen door een geval van overmacht. Overmacht is een onvoorziene gebeurtenis, buiten de menselijke wil om.

4.6. Uw woning of gebouw ligt in een onteigeningsplan, rooilijnplan, beleidsplan, plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan, en u kunt daardoor geen vergunning voor renovatie, sloop of bestemmingswijziging krijgen.

4.7. U restaureert een geklasseerd monument. U krijgt een vrijstelling tijdens de behandeling van het dossier tot restauratie.

4.8. U kunt niet vrij beschikken over uw woning of gebouw door:

- een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek.
- een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure.

U krijgt een vrijstelling tot één jaar na de ontzegeling of de neerlegging van het deskundig verslag.

4.9. U gebruikt uw woning uitsluitend voor een beroepsactiviteit.

4.10. U ondervindt hinder door grote infrastructuurwerken in de stad. Het college van burgemeester en schepenen bepaalt de termijn van de vrijstelling en het gebied waar de vrijstelling geldt.

4.11. U stelt uw handelspand in het kernwinkelgebied ter beschikking voor verhuur via de database Roeselare B(l)oeit. U krijgt een vrijstelling voor één jaar vanaf de datum van opname in de database. U kan deze vrijstelling slechts één maal invoeren.

## 5. Wanneer moet u geen belasting (meer) betalen?

U moet natuurlijk geen belasting (meer) betalen als uw pand geschrappt is uit het leegstandsregister.

Een schrapping kan:

- bij een woning: na sloop of na zes opeenvolgende maanden bewoning.
- bij een gebouw: na sloop of na zes opeenvolgende maanden gebruik. Het gebouw moet voor meer dan de helft in gebruik zijn.

Als eigenaar moet u zelf de schrapping aanvragen!

Als u uw pand verkoopt, wordt u geschrappt uit het leegstandsregister, maar blijft het pand opgenomen.

# Leegstand

**Deze folder is een vereenvoudiging van de reglementering. Alleen de officiële reglementering heeft rechtskracht.**

**Dienst Wonen, Economie en Landbouw**

**Contactpersoon: Hadelijn Baekelandt**  
**telefoon: 051 26 22 66**  
**e-mail: [hadelijn.baekelandt@roeselare.be](mailto:hadelijn.baekelandt@roeselare.be)**

**aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en op vrijdagvoormiddag.**

Om langdurige leegstand te bestrijden, werkt de stad Roeselare aan een leegstandsregister. De stad heft een belasting op woningen of gebouwen die twaalf maanden na elkaar in het leegstandsregister zijn opgenomen. Voor gebouwen in het kernwinkelgebied heft de stad de belasting onmiddellijk bij opname in het leegstandsregister. U kunt uw woning of gebouw laten schrappen uit het register van zodra de leegstand zes maanden is beëindigd.

### 1. Wat is leegstand?

- Een woning is leegstaand als deze twaalf maanden na elkaar niet bewoond is.
- Een gebouw is leegstaand als deze twaalf maanden na elkaar voor meer dan de helft niet gebruikt is.
- Een nieuw gebouw of een nieuwe woning is leegstaand als deze binnen zeven jaren na de goedkeuring van de vergunning niet in gebruik is.

### 2. Wat kan er gebeuren?

2.1. Vaststelling leegstand en opname in het leegstandsregister

Bij vermoeden dat uw woning of gebouw twaalf maanden na elkaar leeg staat, krijgt u een brief. U kunt dan het volgende doen:

- bewijzen dat uw woning bewoond is of uw gebouw niet leeg staat.
- bewijzen dat uw woning of gebouw gesloopt is.
- bewijzen dat u de eigenaar niet bent.

Bezorg dit bewijs binnen de maand aan de dienst Wonen.

Kunt u dit niet bewijzen of reageert u niet?

Dan ontvangt u de administratieve akte tot vaststelling van leegstand en komt de woning of het gebouw in het leegstandsregister terecht.

U heeft 30 dagen om in bezwaar te gaan tegen deze opname.

### 2.2. Belastingplicht

Na twaalf maanden opname in het leegstandsregister bent u belastingplichtig. Voor een gebouw in het kernwinkelgebied bent u onmiddellijk bij opname in het leegstandsregister belastingplichtig.

### 3. Hoeveel moet u betalen?

Het basisbedrag van de belasting is voor een:

- gebouw of woning: minimum € 1500. Dit bedrag verhoogt met € 300 per bijkomende meter gevellengte vanaf 5 meter.

Gevellengte	Basisbedrag
≤ 5 meter	€ 1500
> 5 meter en ≤ 6 meter	€ 1800
> 6 meter en ≤ 7 meter	€ 2100
> 7 meter en ≤ 8 meter	€ 2400
> 8 meter en ≤ 9 meter	€ 2700
> 9 meter en ≤ 10 meter	€ 3000
> 10 meter en ≤ 11 meter	€ 3300
> 11 meter en ≤ 12 meter	€ 3600
> 12 meter en ≤ 13 meter	€ 3900
> 13 meter en ≤ 14 meter	€ 4200
> 14 meter en ≤ 15 meter	€ 4500
> 15 meter en ≤ 16 meter	€ 4800
> 16 meter en ≤ 17 meter	€ 5100
> 17 meter en ≤ 18 meter	€ 5400
> 18 meter en ≤ 19 meter	€ 5700
> 19 meter en ≤ 20 meter	€ 6000
> 20 meter	€ 6000

- appartement: € 1750.
  - individuele kamer en studentenkamer: € 500.
- Per jaar verhoogt de belasting van het voorbije jaar met 50% van het basisbedrag en met 100% van het basisbedrag in het kernwinkelgebied. Het bedrag van de belasting kan nooit meer zijn dan drie keer het basisbedrag.

**Opgelet:** Jaren van vrijstelling tellen mee voor het berekenen van het bedrag van de belasting.

### 4. Wanneer kunt u vrijstelling voor betalen van de belasting vragen?

4.1. U koopt een leegstaand pand. U krijgt twee jaren vrijstelling volgend op de datum van de aankoop. Deze vrijstelling geldt ook bij vererving.

**Opgelet:** Deze vrijstelling geldt niet bij een overdracht aan vennootschappen of aan VZW's als er met de vroegere belastingplichtige verbondenheid bestaat.

4.2. U zal werken uitvoeren of slopen:

- U krijgt één jaar vrijstelling met een goedgekeurde vergunning voor sloop of voor bestemmingswijziging zonder verbouwing.
- U krijgt drie jaren vrijstelling met een goedgekeurde vergunning voor verbouwing.
- U krijgt drie jaren vrijstelling met een attest van de dienst Omgevingsvergunningen voor meldingsplichtige werken.
- U krijgt twee jaren vrijstelling met een attest niet-vergunningsplichtige werken van de dienst Omgevingsvergunningen én bijhorende facturen.

**Opgelet:**

- Het afleveren van een vergunning kan enkele maanden duren. Vraag bij voorkeur zes maanden vooraleer u belastingplichtig bent de vergunning aan!
- De vrijstelling begint vanaf de eerste dag na goedkeuring vergunning, aktename meldingsdossier of datum attest.
- Deze vrijstellingen gelden niet voor nieuwbouw.
- U kunt deze vrijstellingen niet met elkaar combineren en maar één keer in een periode van tien jaren aanvragen!

4.3. U bent de laatste bewoner van de woning en u verblijft in een erkend rusthuis of psychiatrische instelling. U krijgt een vrijstelling voor twee jaren vanaf de opname in het leegstandsregister.

4.4. Uw handelingsbekwaamheid is beperkt door een gerechtelijke beslissing. U krijgt een vrijstelling voor twee jaren vanaf de opname in het leegstandsregister of vanaf de datum van de gerechtelijke beslissing.