



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van: donderdag 18 december 2025

Aanwezig: Roger VAN DE WEGHE, Vincent DE WILDE, Koen DE WILDE, Marianne MATTHYS, Igor ROGIER, Marie-Rose LOCQUET, Filip DE LANDTSHEER, Andy DE COCK, Gert SCHELSTRAETE, Gertjan DE WILDE, Jasmien JAQUES, Patrick DE GROOTE, Natascha VAN DER VENNET, Stijn VANDEKERCKHOVE, Lucas VAN DAMME, Ruben COUTTEAU, Ilse ABBELOOS, Vicky DE MEYER, Lander BRACKE, raadsleden
Christa VINCENT, voorzitter van de gemeenteraad
Ellen LEROY, algemeen directeur

Verontschuldigd: Freddy OOSTERLINCK, Els VERTÉ, Lien CRAPOEN, raadsleden

Afwezig:

10. WONEN - GEMEENTELIJK BELASTINGREGLEMENT TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAANDE WONINGEN/GEBOUWEN EN LEEGSTANDSHEFFING VOOR DE PERIODE 01.01.2026 TOT EN MET 31.12.2031

DE GEMEENTERAAD, in openbare zitting

Juridische grond

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41
- Artikel 170, §4 van de Grondwet.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.
- Boek 2, Deel 2, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over het leegstandsregister, artikelen 2.9 tot en 2.14.
- Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en latere wijzigingen.
- Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 inzake de subsidieregeling voor IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2026 - 2031, die overeenstemt met de nieuwe gemeentelijke beleids- en beheerscyclus.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 14 maart 2025, wat betreft het lokaal woonbeleid houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten.
- Het besluit van de gemeenteraad van 23 oktober 2025 waarbij de deelname aan de intergemeentelijke samenwerking 'Woonplus', goedkeuring subsidiedossier 2026 - 2031 en kennisname verwachte subsidies vanuit de Vlaamse overheid, werd goedgekeurd.
- Het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019 houdende goedkeuring reglement gemeenteheffing op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woonegelegenheden voor de periode 2020-2025.

- Het collegebesluit van 4 december 2025 betreffende Wonen – Gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van leegstaande woningen of gebouwen en leegstandsheffing voor de periode 01.01.2026 – 31.12.2031

Verwijzingsdocumenten

- Het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019 houdende goedkeuring reglement gemeenteheffing op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden voor de periode 2020-2025.
- Gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van leegstaande woningen/gebouwen en leegstandsheffing voor de periode 2026-2031

Feitelijke grondslag en motivering

- Volgens het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41 stelt de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vast. Dit met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.
- Sinds geruime tijd wordt in onze gemeente ingezet op een belasting op leegstaande woningen en gebouwen, dit vanuit de regierol die de gemeente toebedeeld krijgt vanuit de Vlaamse Codex Wonen op vlak van woonbeleid. Op basis van de Vlaamse Codex Wonen 2021 kan de gemeente een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Hiertoe dient de gemeente een reglement aan te nemen om nadere materiële en procedurele regelen voor het verwaarlozingsregister te bepalen.
- De laatste vaststelling van een soortgelijk reglement dateert van eind 2019 waarin de belasting werd vastgelegd voor de periode 2020-2025. Aangezien deze periode op zijn einde loopt dient zich de mogelijkheid aan om dit belastingreglement onder de loep te nemen en aan te passen aan de huidige normen en noden van de gemeente.
- Via de intergemeentelijke samenwerking Woonplus (Laarne-Lochristi-Wetteren en Wichelen) kwam het voorliggende reglement tot stand gebaseerd op soortgelijke reglementen van andere steden en gemeenten. Het werd eveneens nagelezen door een juridisch consultancybureau. Los van het gemeenschappelijk stramien van het reglement staat het elke gemeente vrij om zelf nog accenten aan te brengen op basis van de lokale situatie, ook het bedrag dat wordt gevorderd als belasting kan per gemeente verschillen. Elke gemeente kan autonoom het heffingsbedrag en eventuele vrijstellingsgronden bepalen.
- De strijd tegen de leegstaande woningen of gebouwen zal maar een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook leidt tot een belasting.
- Het is wenselijk is dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwbestand ook optimaal wordt benut. Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en kunnen ook huur- en verkoopprijzen opdrijven terwijl er tegelijkertijd een grote groep in de samenleving is die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen.
- Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Het is dan ook onder die omstandigheden te verantwoorden om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen;
- Langdurige leegstand kan een voorbode zijn van verwaarlozing en verkrotting en in sommige gevallen kan dit leiden tot een verloedering van een (gedeelte van) de straat of buurt. In buurt waar veel leegstand voorkomt, kan bijkomend het onveiligheidsgevoel toenemen.

Bewoonde woningen en gebruikte gebouwen zorgen sowieso voor een veel levendigere omgeving met meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel;

- Leegstaande woningen en gebouwen verhogen het ruimtebeslag, terwijl ecologisch en maatschappelijk de druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.
- Binnen de gemeente is er de behoefte en financiële noodzaak om belastingen te heffen om de begroting in evenwicht te houden. Een leegstaande woning of gebouw zal echter een grotere impact hebben dan een leegstaande kamer. Hierdoor is het dus verantwoord om voor een leegstaande woning of gebouw een hoger tarief te hanteren dan voor een leegstaande kamer.
- Een belasting wordt steeds berekend vanaf het moment van opname in het leegstandsregister, ongeacht er een nieuwe eigenaar is, dit omdat een eigendomsoverdracht de situatie aan de woning, gebouw of kamer niet verandert.
- Sommige panden staan voor langere tijd op het leegstandregister, waardoor het te verantwoorden is om een bepaalde formule voor het berekenen van de heffing aan te houden. In de formule is sprake van x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het pand ononderbroken opgenomen is in leegstandsregister. X wordt gelijkgesteld aan 5, opdat het minder aantrekkelijk wordt om langer in het leegstandsregister opgenomen te staan.
- Door de impact van leegstand, alsook door het steeds nijpender tekort aan woningen op de private huurmarkt, is een tariefverhoging gerechtvaardigd.
- De gemeente kan autonoom naast het heffingsbedrag ook de vrijstellingsgronden vrij bepalen. Op deze manier kunnen ze kiezen voor vrijstellingen die het beste aansluiten bij de noden van het beleid van de gemeente aangezien :
 - het verantwoord is om voor nieuwe houders van het zakelijk recht (die in de regel geen schuld hebben met de reeds bestaande leegstand) en voor houders van het zakelijk recht die verbouwen, herbouwen, uitbreiden, slopen of renoveren (blijkens niet vervallen omgevingsvergunning of renovatienota) een in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien, teneinde hen in staat te stellen de leegstand weg te werken;
 - bepaalde oorzaken van leegstand in essentie tijdelijk zijn (bijvoorbeeld bij langdurig verblijf in psychiatrie, voorziening of instelling wegens ziekte, ongeval, ...);
 - er een beperking van de handelingsbekwaamheid is;
 - er vaststelling van een (voorlopig of definitief) onteigeningsplan is;
 - bepaalde oorzaken van leegstand in feite een vorm van overmacht uitmaken (zoals bijvoorbeeld bij vernieling of beschadiging ten gevolge van een plotse ramp);
 - er de onmogelijkheid is om de woning of het gebouw te gebruiken, ingevolge verzegeling of betredingsverbod;
 - de houders van het zakelijk recht van een pand dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn/haar bevoegdheid om het pand te renoveren heeft overgedragen aan een publieke instantie en in dit verband dus zelf geen verantwoordelijkheid meer draagt in de eventuele verdere leegstand;
- Registratie van leegstand alsook de daaraan gekoppelde heffing een elementair instrument en essentiële schakel is om de leegstand op het grondgebied te kunnen aanpakken en het reglement daarom ook gerechtvaardigd is;

Advies

- Via de intergemeentelijke samenwerking Woonplus (Laarne-Lochristi-Wetteren en Wichelen) kwam het voorliggende reglement tot stand gebaseerd op soortgelijke reglementen van andere steden en gemeenten. Het werd eveneens nagelezen door een juridisch

consultancybureau. Los van het gemeenschappelijk stramien van het reglement staat het elke gemeente vrij om zelf nog accenten aan te brengen op basis van de lokale situatie, ook het bedrag dat wordt gevorderd als belasting kan per gemeente verschillen.

Financiële gevolgen

- De ontvangsten afkomstig van leegstaande woningen of gebouwen worden geboekt op 7374000/002000

Stemming

- Overeenkomstig artikel 34 van het decreet over het lokaal bestuur wordt mondeling gestemd

BESLUIT :

17 stemmen voor (Roger VAN DE WEGHE, Vincent DE WILDE, Koen DE WILDE, Igor ROGIERS, Marie-Rose LOCQUET, Filip DE LANDTSHEER, Andy DE COCK, Gert SCHELSTRAETE, Gertjan DE WILDE, Patrick DE GROOTE, Natascha VAN DER VENNET, Christa VINCENT, Stijn VANDEKERCKHOVE, Lucas VAN DAMME, Ruben COUTTEAU, Ilse ABBELOOS, Vicky DE MEYER),
3 stemmen tegen (Marianne MATTHYS, Jasmien JAKUES, Lander BRACKE)

- Artikel 1 : **§1** Om het voorliggende gemeentelijk reglement voor de bestrijding van leegstaande woningen/gebouwen goed te keuren en vast te stellen met ingang van 1 januari 2026 lopende tot en met 31 december 2031. De geïnde bedragen voortvloeiend uit deze belasting worden integraal ingezet voor het voeren van een duurzaam, kwalitatief en betaalbaar woon- en omgevingsbeleid.
- §2.** De lopende dossiers leegstaande woningen/gebouwen waarvoor een belasting wordt geheven volgens het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2019 worden verder via desbetreffende gemeenteraadsbesluit afgehandeld.
- Artikel 2 : Het college van burgemeester en schepenen wordt met de uitvoering van dit besluit belast.
- Artikel 3 : Een afschrift van deze beslissing wordt bezorgd aan :
- De financieel directeur
 - De projectcoördinator Woonplus
 - De deskundige wonen
 - Clusterhoofd grondgebiedszaken
 - Lokaal bestuur Lochristi tav. Karolien Claes
 - Lokaal bestuur Wetteren tav. Ann-Sophie De Cloedt
 - Lokaal bestuur Wichelen tav. Anne Roos
 - De toezichthoudende overheid

=====

Gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van leegstaande woningen/gebouwen en leegstandsheffing voor de periode 01.01.2026 tot en met 31.12.2031

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Art. 1: Begripsomschrijving

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van Boek 2, Deel 2, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° **Administratie:** de administratieve eenheid binnen de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonplus die/dat door de gemeente wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° **Administratieve akte** van leegstand: formele kennisgeving van vaststelling dat een woning/gebouw sedert minstens 12 maanden niet meer werd bewoond/gebruikt en daarom aanleiding geeft tot opname in het leegstandsregister.

3° **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen.

4° **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- een bericht via e-box.

5° **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 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

6° **Houder(s) van het zakelijk recht:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

7° **Intergemeentelijke samenwerking Woonplus:** deze regionale samenwerking kadert in het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse regering stelt doelstellingen voorop die de werking van de intergemeentelijke vereniging omvatten.

8° **Kamer:** een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

9° **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10° **Leegstaand gebouw:** gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode 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 leegstand 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.

11° **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 als vergunde kinderopvanglocatie in de zin van 16° of als noodwoning in de zin van 13°

12° Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

13° Noodwoning: woning die op verzoek van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden zoals omschreven in het Besluit van de Codex Wonen van 2021, artikel 1.2, 87°.

14° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.

15° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken: het moet minimaal gaan over (een of meerdere van) volgende werken:
 - volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak;
 - werken van vocht uit de muren d.m.v. insputting of onderkapping;
 - vernieuwen van ramen en buitendeuren (eventueel samen met rolluiken);
 - installeren of volledig vernieuwen van sanitaire inrichting (badkamer, wc, douche,...);
 - installeren of volledig vernieuwen van nutsleidingen;
 - aansluiting aan het openbaar rioleringsnet indien geen aansluiting aanwezig is vernieuwen van een of meer gevels,
- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt of het gebouw overeenkomstig de functie wordt gebruikt; bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken; fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen; indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

16° Vergunde kinderopvanglocatie: een vestigingsplaats waar kinderopvang georganiseerd wordt, zoals vermeld in het decreet baby's en peuters van 20 april 2012.

17° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

18° Vrijstelling: bij een vrijstelling van belasting blijft uw woning/gebouw opgenomen in het leegstandsregister, maar moet u voor de periode van vrijstelling geen belasting betalen.

19° 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, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

HOOFDSTUK 2: REGISTRATIE

Art. 2: Leegstandsregister

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

- o een lijst leegstaande gebouwen;
- o een lijst leegstaande woningen.

§2. Een woning die geregistreerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister. Omgekeerd kan een woning die leegstaat, wel ongeschikt en/ of

onbewoonbaar worden verklaard. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke verwaarlozingsregister staat, kan opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

§3. In het register worden de volgende gegevens opgenomen:

- o het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- o de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- o de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht;
- o het nummer en de datum van de administratieve akte waarin de leegstand werd vastgesteld,
- o de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- o de data van de periode van vrijstelling;
- o beroepsschriften tegen de opname in het leegstandsregister.

Art. 3: Indicaties tot vaststelling van leegstand

§1. De medewerkers van de administratie 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.

§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 in het leegstandregister.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

Algemene indicaties:

- o het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- o het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- o een uitpuilende, dichtgeplakte, onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus gedurende lange tijd;
- o storende omgevingsaanleg: een verwaarloosde tuin of omgeving (lang gras, onverzorgd,);
- o de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- o een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- o de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- o verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
- o dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- o winddichtheid van de woning of gebouw is niet gewaarborgd (bijvoorbeeld glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer afgesloten worden...);
- o onafgewerkte ruwbouw;
- o ernstige inpandige vernielingen: woning of gebouw deels vernield of gesloopt;
- o ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- o getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;

Indicaties voor een gebouw:

- o aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- o het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen, of ontbreken van actief BTW-nummer;
- o 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 registreren pand;

- o het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw;
- o het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen;
- o het niet hebben van de nodige exploitatievergunningen;
- o een ander gebruik van het gebouw dan dat overeenkomstig de functie zoals omschreven in artikel 1, 10° wordt niet aanvaard;
- o het gebouw wordt voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend;
- o het gebouw wordt louter gebruikt als opslag of magazijn;

Indicaties voor een woning:

- o het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister op het adres van de woning;
- o rolluiken die langdurig neergelaten zijn of dicht geplooide loverdrapes, lamellen,...;
- o de woning wordt niet gebruikt overeenkomstig de woonfunctie zoals beschreven in artikel 1, 11°;
- o woning is helemaal niet of gedeeltelijk niet bemeubeld.

Art. 4: Kennisgeving van de registratie in het leegstandsregister

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en Domeinen of het Magdaplatform, worden 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, incl. foto's, van leegstand; de desbetreffende gemeenteraadsbeslissing;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister;
- informatie over de voorwaarden voor vrijstelling.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houders van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Art. 5: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Van zodra de gemeente beschikt over een elektronisch loket, kan het beroepschrift ook elektronisch worden ingediend via dat loket.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- o de identiteit en het adres van de indiener;
- o de vermelding van het nummer van de administratieve akte
- o het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- o de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd.

De opname in het leegstandsregister kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houders(s) 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. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- o als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1,
- o of als het beroepschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht,
- o of als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. 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.

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

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

§9. Tegen de beslissing van de beroepsinstantie over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §7, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Art. 6: Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de houder(s) van het zakelijk recht bewijst/bewijzen dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art. 1, 11°.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de houder(s) van het zakelijk recht bewijst/bewijzen dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1,10°, 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.

Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de woning of het gebouw gesloopt is en het puin volledig geruimd is, na uitdrukkelijke vraag van de houder(s) van het zakelijk recht met het daartoe bestemde formulier.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

- o de identiteit en het adres van de indiener;
- o de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
- o het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- o de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

De loutere voorlegging van een (handels)huurovereenkomst kan niet volstaan als bewijs voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw en woning. Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde verzending gehanteerd.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder(s) 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.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 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 houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

HOOFDSTUK 3: BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Art. 7: Belastbaar voorwerp en belastingstermijn

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister.

§2 De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet is geschrapt uit het leegstandsregister, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 aantal maanden verstrijkt.

§3 De belasting wordt steeds berekend vanaf het moment van opname in het leegstandsregister, ongeacht er een nieuwe eigenaar is.

Art. 8: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk recht over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning ten vroegste op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager van het zakelijk recht de gemeentelijke administratie in kennis van de overdracht opdat deze de verkrijger van het zakelijk recht ervan in kennis kan stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De overdrager van het zakelijk recht stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte per beveiligde zending in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder(s) van het zakelijk recht.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het

zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 9: Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
leegstaand gebouw	€ 2250	€ 2250	€ 2300	€ 2300	€ 2350	€ 2350
leegstaande woning	€ 2250	€ 2250	€ 2300	€ 2300	€ 2350	€ 2350
leegstaande kamer	€ 500	€ 500	€ 550	€ 550	€ 600	€ 600

§2. Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van volgende formule: het basisbedrag van het lopende aanslagjaar, zoals vermeld in §1 van dit artikel, vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of het gebouw ononderbroken is opgenomen in het leegstandsregister. X mag niet meer bedragen dan 5. X staat gelijk aan 1 aanslagjaar.

Art. 10: Vrijstellingen

Art. 10.1: Vrijstellingsgronden

§1. De belastingplichtige kan, op datum van verjaring van de opnamedatum, vrijgesteld worden van betaling van de verschuldigde belasting.

De vrijstelling is persoonsgebonden. Indien er een overdracht van het zakelijk recht plaatsvindt eindigt de vrijstelling op datum van de overdracht van het goed.

Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie, met de daartoe bestemde formulieren.

§2. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die op opnamedatum of op datum van verjaring van de opnamedatum nog geen jaar houder is van het zakelijk recht van de woning of het gebouw. Er wordt vrijstelling van belasting gegeven gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Indien de overdracht dateert van voor de opnamedatum, dan gaat de vrijstelling in vanaf de opnamedatum.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden, indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel, of ten bijzondere titel.

2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee aanslagjaren volgend op de datum van opname in het leegstandsregister en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige vóór de opname in een psychiatrische instelling of ziekenhuis of gelijkaardige instelling.

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De beperkte handelingsbekwaamheid wordt bewezen met een kopie van de gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee aanslagjaren volgend op de datum van opname in het leegstandsregister.

4° de natuurlijke persoon die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Zodra de situatie verandert, dient de eigenaar de administratie onmiddellijk te verwittigen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee aanslagjaren volgend op de datum van opname in het leegstandsregister

5° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee aanslagjaren volgend op de datum van opname in het leegstandsregister en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening .

§3. Van de belasting zijn vrijgesteld het gebouw of woning die:

1° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

2° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

3° de gebouwen en/of woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is 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 met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot twee aanslagjaren na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

4° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van Vlaamse Codex Wonen, artikel 3.30, §2.

5° gerenoveerd wordt:

- Op voorwaarde dat een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan worden voorgelegd. Er wordt vrijstelling verleend voor de 2 opeenvolgende verjaringen van de opnamedatum, na aflevering van de vergunning. Indien de omgevingsvergunning dateert van voor de opname in het leegstandsregister, dan gaat de vrijstelling in op de dag van de opname in het leegstandsregister. Indien de omgevingsvergunning dateert van na de opname dan gaat de vrijstelling in op de datum waarop de omgevingsvergunning wordt afgeleverd. Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling verlengen met 2 aanslagjaren op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. 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 en/of gebouw, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd.
- Op voorwaarde dat er een gedetailleerde renovatienota kan voorgelegd worden waaruit blijkt dat er grondige renovatiewerken aan de woning of het gebouw zullen worden uitgevoerd. De kostprijs van de niet-vergunningsplichtige uit te voeren werken bedraagt minimaal €20.000,- excl. btw. Er wordt vrijstelling verleend voor 2 opeenvolgende verjaringen van de opnamedatum, na goedkeuring van de renovatienota. Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling verlengen met 2 aanslagjaren op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. 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 en/of gebouw, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd. Deze vrijstelling gaat in op de datum dat deze werd aangevraagd. De verlenging wordt aansluitend aan de vorige periode van vrijstelling toegestaan.
- Op voorwaarde dat die deel uitmaakt van een groter project waarbij de houder(s) van het zakelijk recht meerdere (gegroepeerde) woningen bezitten en deze woningen omwille van efficiëntie redenen collectief zullen worden gesloopt, verbouwd of gerenoveerd, voor zover er een planning kan worden voorgelegd en er jaarlijks over wordt gerapporteerd op het gemeentelijk woonoverleg. De vrijstelling geldt voor 2 jaar. Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling tweemaal verlengen met 2 jaar op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde redenen waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden en hoe het project verder zal worden uitgevoerd in tijd.

De administratie doet een onderzoek naar de gegrondheid van de aanvraag. 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, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd. De voortgang van de werken worden eveneens op het gemeentelijk woonoverleg besproken.

Art. 10.2: Totale vrijstellingstermijn

De totale vrijstellingstermijn voor een houder van het zakelijk recht kan nooit langer dan vier jaar bedragen, ook niet bij het combineren of accumuleren van vrijstellingen. Deze maximumperiode geldt echter niet voor de vrijstellingen vervat in artikel 10.1 §3, 5°, 3° lid.

Art. 11: Kohier

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

Art. 12: Bezwaar tegen de belasting

Op grond van het Decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting een bezwaar ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen. Het Decreet van 30 mei 2008 bepaalt dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd moet zijn. Het bezwaar moet worden ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum 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 de verzending van het aanslagbiljet. 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 elektronische berichten uit te wisselen, zoals de e-Box, wordt het aanslagbiljet geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop het aanslagbiljet voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

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

Art. 13: Overgangsbepalingen

§1. Woningen en gebouwen die werden geregistreerd in het leegstandsregister overeenkomstig voorgaande reglementen en die nog niet geschrapt zijn blijven opgenomen, behouden de oorspronkelijke opnamedatum.

§2. De houder van het zakelijk recht waarvan de woning of het gebouw een lopende vrijstelling heeft dient indien zij toch een aanslagbiljet ontvangen binnen de bezwaarprocedure een nieuwe vrijstelling of schrapping aan te vragen volgens de bepalingen van dit reglement anders wordt de houder van het zakelijk recht belastingplichtig.

§3. Vrijstellingsmogelijkheden waarbij een maximaal aantal verlengingen werd vastgelegd houden ook rekening met toegekende vrijstellingen in het verleden onder voorgaande leegstandsreglementen.

§4. De heffing wordt berekend op basis van de tarieven vernoemd in het huidige reglement. De basisbedragen zoals genoemd in artikel 9 §1 zullen gehanteerd worden in de formule zoals omschreven in artikel 9 §2. Dit geldt ook voor panden die werden opgenomen in het leegstandsregister voor het in voege gaan van dit reglement.

§5. Bezwaren op kohieren van 2025 en vroeger zullen behandeld worden volgens het belastingreglement dat op dat ogenblik van toepassing was.

§6. De houders van het zakelijk recht van elke woning of gebouw opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister zullen op de hoogte gebracht worden van het nieuwe reglement via beveiligde zending.

Art. 14: Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2026.

Art. 15: Bekendmaking

Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

=====

Gedaan in zitting, datum als hierboven

In opdracht

De algemeen directeur

get. E. LEROY

De voorzitter van de gemeenteraad

get. C. VINCENT

Voor eensluidend afschrift

De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad



E. LEROY

C. VINCENT

Handtekening(en)