

**Gemeenteraad
Besluit**

GOEDGEKEURD

Zitting van 16 december 2025
FINANCIËN

**8 2025_GR_00293 Gemeentelijk reglement - Leegstaande gebouwen en
woningen (Leegstandsreglement) - Vaststelling -
Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

Eunice Yahuma, voorzitter; Bertrand Demiddeleer; Marc Snoeck; Peggy Massien; Pieter Busselot; Hedwig Van Rossem; Mark Demesmaeker; Wim Demuylder; Marc Sluys; Dirk Van Heymbeeck; Brigitte Moyson; Rogier Lindemans; Sven Pletincx; André Gorgon; Arno Pirolo; Benjamin Swalens; Eva Demesmaeker, Burgemeester; Jeroen Hofmans; Louis Van Dionant; Marijke Ceunen; Yves Demanet; Valerie Hamelryck; Johan De Smet; Mathias Pierquin; Moustapha Akkouch; Lies Allonsius; Andy De Brouwer; Hilde De Poorter; Jan Ghysels; Nancy Hanssens; Kevin Kestemont; Anneke Marin; Hans Sinnaeve; Ulla Walravens

Afwezig:

Jan De Winne, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Pascal Saenen

Stemming

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 30 stem(men) voor: Moustapha Akkouch; Lies Allonsius; Pieter Busselot; Andy De Brouwer; Hilde De Poorter; Johan De Smet; Mark Demesmaeker; Eva Demesmaeker; Bertrand Demiddeleer; Wim Demuylder; André Gorgon; Valerie Hamelryck; Nancy Hanssens; Jeroen Hofmans; Rogier Lindemans; Anneke Marin; Peggy Massien; Brigitte Moyson; Mathias Pierquin; Arno Pirolo; Sven Pletincx; Hans Sinnaeve; Marc Sluys; Marc Snoeck; Benjamin Swalens; Louis Van Dionant; Dirk Van Heymbeeck; Hedwig Van Rossem; Ulla Walravens; Eunice Yahuma
- 2 stem(men) tegen: Yves Demanet; Jan Ghysels
- 2 onthouding(en): Marijke Ceunen; Kevin Kestemont

Beschrijving

Aanleiding en doel

Langdurige leegstand is vaak de voorbode van verwaarlozing en verkrotting, en soms zelfs van de verloedering van een straat of buurt.

Langdurige leegstand kan, zeker in buurten waar veel leegstand voorkomt, het onveiligheidsgevoel doen toenemen. Bewoonde woningen en gebruikte gebouwen zorgen voor een levendigere omgeving, voor meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel.

Leegstaande woningen en gebouwen zijn makkelijker het mikpunt van vandalisme, krakers en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten.

Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijkertijd is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede betaalbare woning geraakt.

Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij dragen echter niet bij aan de kosten die leegstand met zich meebrengt.

Leegstaande woningen en gebouwen verhogen het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.

Leegstand vormt één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en/of stadskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. De aantrekkingskracht van een gemeente wordt mede bepaald door het pakket aan voorzieningen inzake detailhandel en horeca, alsook de kwaliteit ervan.

De leegstand bij woningen wordt aldus ook sterk bepaald door dit (kwalitatief) aanbod aan detailhandel, horeca en andere activiteiten uitgeoefend in de gebouwen.

De leegstand van gebouwen kan aldus een sneeuwbal effect teweegbrengen, vooreerst bij de aantrekkelijkheid van de winkelgebieden en aldaar een toename van de leegstand, en aldus bij de aantrekkelijkheid van de gemeente in het algemeen, die dan weer een toename creëert van de leegstand bij de woningen. Zodoende hebben leegstaande gebouwen een grotere negatieve impact op de aantrekkelijkheid van de gemeente dan leegstaande woningen en is het verantwoord om voor leegstaande gebouwen een hoger belastingtarief te hanteren dan voor woningen.

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leiden tot meer opdrachten voor de gemeenten.

Advies en motivering

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt wordt omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken met zich meebrengt voor de gemeente. Daarom wordt er een belasting geheven op leegstaande gebouwen en woningen.

De vrijstellingen van de belasting die in het reglement zijn opgenomen sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente en zijn verantwoord aangezien:

bepaalde oorzaken van leegstand in feite een vorm van overmacht uitmaken (zoals bijvoorbeeld bij vernieling of beschadiging ten gevolge van een plotse ramp; de vaststelling van een (voorlopig of definitief) onteigeningsplan; de beperking van de handelingsbekwaamheid; de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te gebruiken (bijvoorbeeld ingevolge verzegeling);...);

bepaalde oorzaken van leegstand in essentie tijdelijk zijn (gedurende een overgangsperiode), in het kader waarvan het redelijk verantwoord is om in een welomlijnde en/of in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien (zoals bijvoorbeeld bij langdurig verblijf in een ziekenhuis, voorziening of instelling wegens ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving;...);

het verantwoord is om voor nieuwe zakelijk gerechtigden, voor zakelijk gerechtigden die het ondernemerschap stimuleren en voor zakelijk gerechtigden die verbouwen, herbouwen, uitbreiden, slopen of renoveren (blijkens niet vervallen omgevingsvergunning of renovatiedossier) in een in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien, teneinde hen in staat te stellen de leegstand weg te werken; en aangezien de zakelijke gerechtigde van een pand dat het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht in de zin van artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn/haar bevoegdheid om het pand te beheren heeft overgedragen aan een publieke instantie en in dit verband dus zelf geen verantwoordelijkheid meer draagt in de eventuele verdere leegstand.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Juridische gronden

Het decreet over het lokaal bestuur;

Het decreet dd. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelasting, 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 bevat de subsidieregeling voor IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025, 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 20 december 2022 houdende goedkeuring van het gemeentelijk reglement inzake leegstaande woningen/gebouwen en leegstandsheffing over de heffingsperiode 2023-2025.

Collegebeslissing van 24 november 2025.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

De ontvangsten zijn voorzien in het meerjarenplan.

Beleidsinformatie

Algemene financiering

Besluit

Artikel 1

Het leegstandsreglement waarvan de tekst integraal deel uit maakt van dit besluit wordt goedgekeurd.

REGLEMENT INZAKE REGISTRATIE VAN EN BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 en artikelen 2.9 en 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° 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;

5° houder 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;

6° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

7° 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 leegstaand 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;

8° 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.

9° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen;

10° 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 stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

11° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

12° renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:

- een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig
- vergunningsplichtige/niet-omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden, op het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;
- een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing een akkoord van de houders van het zakelijk recht.

13° 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;

14° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Artikel 2

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

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".

Een gebouw dat of een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
2. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
3. de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht,
4. het nummer en de datum van de administratieve akte,
5. de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3

Registratie van leegstand

§1. 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 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.

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

1. Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning,
2. Het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen,
3. Het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand,
4. Onmogelijkheid om de woning te bewonen of gebouw te gebruiken, door:
 - o geen toegang tot woning/gebouw,
 - o toegang verzegeld,
 - o raamopeningen dichtgemaakt of gesupprimeerd,
 - o winddichtheid van woning/gebouw is niet gewaarborgd,
 - o waterdichtheid van woning/gebouw is niet gegarandeerd,
 - o onafgewerkte ruwbouw,
 - o ernstige in pandige vernielingen (deels vernield of gesloopt),
5. Uitwendige indicaties van leegstand, zoals:
 - o affichering te KOOP of te HUUR,
 - o geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dichtgeschilderd),
 - o langdurig neergelaten rolluiken,
 - o ernstig vervuild of verwaarloosd buitenschrijnwerk en ramen,

- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus,
 - storende omgevingsaanleg (langdurig niet of slecht onderhouden omgeving en tuin),
 - het ontbreken van bedrijfsinformatie bij het gebouw zoals openingsuren, toegang voor klanten, productinformatie, enzovoort.
6. Inwendige indicaties van leegstand: gebouw/woning helemaal of gedeeltelijk niet bemeubeld
7. Andere:
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent,
 - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen,
 - een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten,
 - het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw,
 - de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992,
 - aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit.

Artikel 4

Kennisgeving van registratie

De houder(s) van het zakelijk recht wordt 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.
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

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

- de identiteit en het adres van de indiener,
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand 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 houder 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:

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

Artikel 6

Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 7°.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 6°, 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.

§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:

- de identiteit en het adres van de indiener,

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

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

§3. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt.

§4. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§5. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7

Ambtenaar, bevoegd om de vaststellingen inzake leegstand te doen

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelsleden en de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonbeleid Zennevallei" 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.

Artikel 8

Hoofdstuk 2. Leegstandsbelasting

Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Belastbaar voorwerp of belastbaar feit

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

§2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 9

Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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

§3. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van het gebouw en/of de woning op de inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen mee te delen:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht,
- datum van de overdracht van het zakelijk recht,
- naam en standplaats van de notaris,
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10

Tarief

De belasting die voor het eerst verschuldigd is, bedraagt (=basistarief):

- € 3.500 voor een leegstaand gebouw,
- € 2.250 voor een leegstaande woning.

Voormelde bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van januari 2026. Zij worden jaarlijks aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand januari die aan de aanpassing voorafgaat.

De geïndexeerde belasting wordt vermenigvuldigd met x per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maand dat het gebouw of de woning op de inventaris staat.

De aldus bekomen maximum belasting bedraagt maximaal 6 keer het geïndexeerde basistarief, Dit laatste geldt ook wanneer voorheen op basis van een eerder belastingreglement met meer dan 6 periodes van twaalf maanden rekening werd gehouden bij de bepaling van het tarief.

Het tarief wordt in deze gevallen vanaf aanslagjaar 2026 beperkt tot de maximumbelasting, zoals hiervoor omschreven.

Artikel 11

Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die ten minste 1 jaar in een erkende ouderenvoorziening verblijft of werd opgenomen in een psychiatrische instelling, een penitentiaire instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling geldt slechts voor de woning die laatst werd bewoond door de belastingplichtige voorafgaand aan de opname in de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis en geldt gedurende een periode tot drie jaar volgend op de datum van opname in de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis.;
2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 3 jaar vanaf de datum van de gerechtelijke beslissing;

3. de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de 2 heffingsjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De belastingplichtige levert hiervoor de nodige bewijzen.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd voorlopig of definitief onteigeningsplan;
2. vernield is of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
3. onmogelijk effectief gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure of omwille van een andere soortgelijke procedure, vb. bij de afhandeling van een verzekeringsonderzoek of geschil

4. De vrijstelling gaat in

- vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid tot effectief gebruik indien de onmogelijkheid tot effectief gebruik start na registratie in het leegstandsregister;
- vanaf de registratie in het leegstandsregister tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid tot effectief gebruik indien de onmogelijkheid tot effectief gebruik gestart is voor de registratie in het leegstandsregister.

De nodige bewijsstukken van de onmogelijkheid tot effectief gebruik 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 en/of gebouw heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van de hierboven bedoelde vrijstelling van de belasting

5. gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:

- wanneer het gaat over handelingen die een omgevingsvergunning vragen: er kan een niet-vervallen omgevingsvergunning worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw;
 - wanneer het gaat over handelingen die geen omgevingsvergunning vragen: er kan een renovatienota worden voorgelegd met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op de goedkeuring van de renovatienota door de beroepsinstantie en dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw;
- De vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende jaren worden toegekend volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of de goedkeuring van de renovatienota. Het opeenvolgend cumuleren van de verschillende vrijstellingen voor renovatie is niet mogelijk: er kan niet achtereenvolgens zowel een vrijstelling worden verkregen voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken als voor niet-vergunningsplichtige werken of vice versa.

6. gesloopt wordt blijkens een niet-vervallen omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw.

7. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig art. 5.82. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

§3 Vrijstelling voor tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap

1. Er wordt een vrijstelling van heffing verleend voor gebouwen gedurende een periode van 1 jaar vanaf:
 1. de datum van inventarisatie in het eerste jaar van opname;
 2. op de eerstvolgende inventarisdatum, in de daaropvolgende inventarisjaren; en dit na datum van ontvangst van de aanvraag tot vrijstelling omwille van het toelaten van tijdelijk gebruik van het leegstaand gebouw.
2. Tijdens de vrijstellingsperiode stelt de houder van het zakelijk recht via de ondertekening van een lastgeving voor de periode van 1 jaar zijn leegstaand gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen, zoals pop-up stores en startende ondernemers. De houder van het zakelijk recht dient tijdens de vrijstellingsperiode de administratie op de hoogte te houden van elk bezettingscontract en/of handelshuurcontract van korte duur dat getekend wordt.
3. De houder van het zakelijk recht kan enkel een invulling weigeren door middel van gegronde aantoonbare redenen zoals: een definitief huurcontract waarvan de invulling start tijdens de vrijstellingsperiode, een gerechtelijke verzegeling van het gebouw,...(deze opsomming is niet-limitatief). Deze weigering dient men aan de administratie schriftelijk te melden. Indien de houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde redenen binnen de vrijstellingsperiode dan vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijk recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 10.
4. De vrijstellingsperiode wordt verleend voor 1 jaar. Na deze vrijstellingsperiode wordt de houder van het zakelijk recht terug heffingsplichtig. Het eerste jaar na de vrijstelling betaalt de houder van het zakelijk recht van het gebouw de minimum heffing, zoals bepaald in artikel 10. Het tweede jaar na de vrijstelling valt de houder van het zakelijk recht terug op de oorspronkelijke heffingsplicht zoals vermeld in artikel 10. De vrijstelling wordt slechts éénmaal toegekend voor een gebouw per lopende procedure.

§4 De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: de anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling; wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling een einde neemt, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

Artikel 12

Wijze van inning

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

Artikel 13

Betaaltermijn

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

Artikel 14

Bezwaarprocedure

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 belastingsschuldige 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 eBox, 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.

Artikel 15

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en 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.

Bijlagen

1. Reglement Leegstaande gebouwen en woningen 2026-2031.pdf

REGLEMENT INZAKE REGISTRATIE VAN EN BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel. 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 en artikelen 2.9 en 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° 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;

5° houder 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;

6° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

7° 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 leegstaand 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;

8° 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.

9° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen;

10° 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 stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

11° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

12° renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:

- een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig
- vergunningsplichtige/niet-omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden, op het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;
- een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing een akkoord van de houders van het zakelijk recht.

13° 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;

14° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

Artikel 2. 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”.

Een gebouw dat of een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
2. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
3. de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht,
4. het nummer en de datum van de administratieve akte,
5. de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. 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 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.

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

1. Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning,
2. Het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen,
3. Het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand,
4. Onmogelijkheid om de woning te bewonen of gebouw te gebruiken, door:
 - geen toegang tot woning/gebouw,
 - toegang verzegeld,
 - raamopeningen dichtgemaakt of gesupprimeerd,
 - winddichtheid van woning/gebouw is niet gewaarborgd,
 - waterdichtheid van woning/gebouw is niet gegarandeerd,
 - onafgewerkte ruwbouw,
 - ernstige in pandige vernielingen (deels vernield of gesloopt),
5. Uitwendige indicaties van leegstand, zoals:
 - affichering te KOOP of te HUUR,
 - geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dichtgeschilderd),
 - langdurig neergelaten rolluiken,
 - ernstig vervuild of verwaarloosd buitenschrijnwerk en ramen,
 - uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus,
 - storende omgevingsaanleg (langdurig niet of slecht onderhouden omgeving en tuin),
 - het ontbreken van bedrijfsinformatie bij het gebouw zoals openingsuren, toegang voor klanten, productinformatie, enzovoort.

6. Inwendige indicaties van leegstand: gebouw/woning helemaal of gedeeltelijk niet bemeubeld
7. Andere:
 - getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent,
 - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen,
 - een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten,
 - het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw,
 - de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992,
 - aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit.

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

De houder(s) van het zakelijk recht wordt 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.
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

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

- de identiteit en het adres van de indiener,
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand 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 houder 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:

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

Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 7°.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 6°, 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.

§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:

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

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

§3. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt.

§4. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§5. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7. Ambtenaar, bevoegd om de vaststellingen inzake leegstand te doen

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelsleden en de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking “Woonbeleid Zennevallei” 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.

Hoofdstuk 2. Leegstandsbelasting

Artikel 8. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Belastbaar voorwerp of belastbaar feit

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

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 9. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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

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

§3. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van het gebouw en/of de woning op de inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen mee te delen:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht,
- datum van de overdracht van het zakelijk recht,
- naam en standplaats van de notaris,
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10. Tarief

De belasting die voor het eerst verschuldigd is, bedraagt (=basistarief):

- € 3.500 voor een leegstaand gebouw,
- € 2.250 voor een leegstaande woning.

Voormelde bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van januari 2026. Zij worden jaarlijks aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand januari die aan de aanpassing voorafgaat.

De geïndexeerde belasting wordt vermenigvuldigd met x per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maand dat het gebouw of de woning op de inventaris staat.

De aldus bekomen maximum belasting bedraagt maximaal 6 keer het geïndexeerde basistarief,

Dit laatste geldt ook wanneer voorheen op basis van een eerder belastingreglement met meer dan 6 periodes van twaalf maanden rekening werd gehouden bij de bepaling van het tarief.

Het tarief wordt in deze gevallen vanaf aanslagjaar 2026 beperkt tot de maximumbelasting, zoals hiervoor omschreven.

Artikel 11. Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die ten minste 1 jaar in een erkende ouderenvoorziening verblijft of werd opgenomen in een psychiatrische instelling, een penitentiaire instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling geldt slechts voor de woning die laatst werd bewoond door de belastingplichtige voorafgaand aan de opname in de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis en geldt gedurende een periode tot drie jaar volgend op de datum van opname in de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis.;
2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 3 jaar vanaf de datum van de gerechtelijke beslissing;
3. de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de 2 heffingsjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De belastingplichtige levert hiervoor de nodige bewijzen.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is. §2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd voorlopig of definitief onteigeningsplan;
2. vernield is of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
3. onmogelijk effectief gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure of omwille van een andere soortgelijke procedure, vb. bij de afhandeling van een verzekeringsonderzoek of geschil.

De vrijstelling gaat in

- vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid tot effectief gebruik indien de onmogelijkheid tot effectief gebruik start na registratie in het leegstandsregister;
- vanaf de registratie in het leegstandsregister tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid tot effectief gebruik indien de onmogelijkheid tot effectief gebruik gestart is voor de registratie in het leegstandsregister.

De nodige bewijsstukken van de onmogelijkheid tot effectief gebruik 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 en/of gebouw heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van de hierboven bedoelde vrijstelling van de belasting.

4. gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:
 - wanneer het gaat over handelingen die een omgevingsvergunning vragen: er kan een niet-vervallen omgevingsvergunning worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw;
 - wanneer het gaat over handelingen die geen omgevingsvergunning vragen: er kan een renovatienota worden voorgelegd met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op de goedkeuring van de renovatienota door de beroepsinstantie en dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw;

De vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende jaren worden toegekend volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of de goedkeuring van de renovatienota. Het opeenvolgend cumuleren van de verschillende vrijstellingen voor renovatie is niet mogelijk: er kan niet achtereenvolgens zowel een vrijstelling worden verkregen voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken als voor niet-vergunningsplichtige werken of vice versa.

5. gesloopt wordt blijkens een niet-vervallen omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw.
6. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig art. 5.82. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

§3 Vrijstelling voor tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap:

1. Er wordt een vrijstelling van heffing verleend voor gebouwen gedurende een periode van 1 jaar vanaf:
 - de datum van inventarisatie in het eerste jaar van opname;
 - op de eerstvolgende inventarisdatum, in de daaropvolgende inventarisjaren; en dit na datum van ontvangst van de aanvraag tot vrijstelling omwille van het toelaten van tijdelijk gebruik van het leegstaand gebouw.
2. Tijdens de vrijstellingsperiode stelt de houder van het zakelijk recht via de ondertekening van een lastgeving voor de periode van 1 jaar zijn leegstaand gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen, zoals pop-up stores en startende ondernemers. De houder van het zakelijk recht dient tijdens de vrijstellingsperiode de administratie op de hoogte te houden van elk bezettingscontract en/of handelshuurcontract van korte duur dat getekend wordt.

3. De houder van het zakelijk recht kan enkel een invulling weigeren door middel van gegronde aantoonbare redenen zoals: een definitief huurcontract waarvan de invulling start tijdens de vrijstellingsperiode, een gerechtelijke verzegeling van het gebouw,...(deze opsomming is niet-limitatief). Deze weigering dient men aan de administratie schriftelijk te melden. Indien de houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde redenen binnen de vrijstellingsperiode dan vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijk recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 10.
4. De vrijstellingsperiode wordt verleend voor 1 jaar. Na deze vrijstellingsperiode wordt de houder van het zakelijk recht terug heffingsplichtig. Het eerste jaar na de vrijstelling betaalt de houder van het zakelijk recht van het gebouw de minimum heffing, zoals bepaald in artikel 10. Het tweede jaar na de vrijstelling valt de houder van het zakelijk recht terug op de oorspronkelijke heffingsplicht zoals vermeld in artikel 10. De vrijstelling wordt slechts éénmaal toegekend voor een gebouw per lopende procedure.

§4 De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: de anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling; wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling een einde neemt, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

Artikel 12. Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen aan de hand van het leegstandsregister.

Artikel 13. Betaaltermijn

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

Artikel 14. Bezwaarprocedure

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 eBox, 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.

Artikel 15.

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur
Jan De Winne



Voorzitter Gemeenteraad
Eunice Yahuma