

zitting van 15 december 2025

Aanwezig: Koen Ringoot, voorzitter
Sander Loones, burgemeester
Patricia Vandenbroucke, Greet Verhaeghe, Björn Cools, Kirke Hillewaere, Lore Dezutter, schepenen
Stéphanie Anseeuw, Ivan Vancayseele, Bieke Dalle, Elwin Van Herck, Adelheid Hancke, Bart Pieters, Alain De Coster, Julie Paelinck, Dirk Decorte, Eddy Blomme, Danny Geryl, Dominique Vanbillemont, Jeroen Thieren, Sieglina Driesse, Elke Pillen, Katleen Calcoen, Carlos Vanden Bussche, Cindy Vlaminck, Greta Cambier, raadsleden
Joeri Stekelorum, algemeen directeur

VASTSTELLEN BELASTING OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN - AANSLAGJAREN 2026 TOT EN MET 2031

Gelet op de artikelen 41, 162 en 170§4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie en gemeentebelastingen

Gelet op het decreet van 25 april 2014, en latere wijzigingen, betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, waaronder in het bijzonder de artikelen 2, 40 en 41;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op de reglementen van de gemeenteraad van 19 december 2016, van 20 maart 2017, van 16 december 2019 en van 15 december 2025 betreffende de opname van leegstaande woningen en/of leegstaande gebouwen in het leegstandsregister;

Overwegende dat het gerechtvaardigd is 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;

Overwegende dat langdurige leegstand vaak de voorbode is van verwaarlozing en verkrotting, en soms zelfs van de verloedering van een straat of buurt;

Overwegende dat langdurige leegstand, zeker in buurten waar veel leegstand voorkomt, het onveiligheidsgevoel kan doen toenemen, dat gebruikte gebouwen zorgen voor een levendigere omgeving, voor meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel;

Overwegende dat leegstaande gebouwen makkelijker het mikpunt zijn van vandalisme en krakers, en soms ook worden gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten;

Overwegende dat sommige eigenaars gebouwen laten leegstaan om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst; dat zij evenwel niet bijdragen echter aan de kosten die leegstand met zich meebrengt;

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

Overwegende dat leegstand één van de meest hinderlijke elementen vormt in het straatbeeld van een handels- en/of stadskern en omliggende straten; dat het op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente beïnvloedt doordat een desolate indruk wordt gecreëerd; dat de aantrekkingskracht van een gemeente mede bepaald wordt door het pakket aan voorzieningen inzake detailhandel en horeca, alsook de kwaliteit ervan; dat de leegstand bij woningen aldus ook sterk bepaald wordt door dit (kwalitatief) aanbod aan detailhandel, horeca en andere activiteiten uitgeoefend in de gebouwen.

Overwegende dat de leegstand van gebouwen aldus een sneeuwbaaleffect kan 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; Dat langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt wordt omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken met zich meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat in het algemeen de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente; dat de motivering van deze vrijstellingen, zeer logisch is en blijkt uit de formulering van de vrijstelling zelf;

BESLUIT: Met 16 stemmen voor (Sander Loones, Patricia Vandenbroucke, Greet Verhaeghe, Björn Cools, Kirke Hillewaere, Lore Dezutter, Koen Ringoot, Ivan Vancayseele, Adelheid Hancke, Dirk Decorte, Eddy Blomme, Danny Geryl, Dominique Vanbillemont, Jeroen Thieren, Sieglina Driesse, Greta Cambier), 10 stemmen tegen (Stéphanie Anseeuw, Bieke Dalle, Elwin Van Herck, Bart Pieters, Alain De Coster, Julie Paelinck, Elke Pillen, Katleen Calcoen, Carlos Vanden Bussche, Cindy Vlaminck)



Art. 1: De belastbare grondslag of het belastbaar feit

§1 De gemeente heft een belasting op de gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister van de leegstaande gebouwen.

De definities van gebouwen en leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 3.

§2 De belasting voor een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister, dit wil zeggen 12 maanden na datum van de administratieve akte tot opname in het register van de leegstaande gebouwen.

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

Art. 2: De belastbare periode

De belasting op de leegstaande gebouwen wordt geheven voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Art. 3: Definities

Voor de toepassing van dit belastingreglement 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, behalve bedrijfsgebouwen op een verzameling van percelen kleiner dan 5 are en bedrijfsgebouwen waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats, 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° leegstaand gebouw: gebouw dat beantwoordt aan de definitie in artikel 2.10., §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk 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 afgeleverde of gedane omgevingsvergunning of melding in de zin van art. 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;

5°/1 leegstaand gebouw met economische functie: gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en 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.

6° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen, vermeld in art 2.9. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

7° leegstand bij nieuwbouw: gebouw die beantwoordt aan de definitie in artikel 2.10., §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk een nieuw gebouw wordt als een leegstaand gebouw beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

8° opnamedatum: de datum waarop het gebouw voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

11° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

9° 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;

10° renovatienota: gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens volgende elementen zijn opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken;
- een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal X maanden de woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- (in voorkomend geval) het akkoord van alle mede-eigenaars.

Art. 4: De belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

Als er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

In geval van overlijden van de belastingplichtige wordt ingekohierd op naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord 'Nalatenschap'.

In geval van mede-eigendom, is iedere mede-eigenaar belastingplichtig voor zijn wettelijk deel. Elke mede-eigenaar is hoofdelijk gehouden tot betaling van de belasting.

In geval van multi-eigendom, is iedere multi-eigenaar belastingplichtig volgens zijn toegewezen deel. Elke multi-eigenaar is hoofdelijk gehouden tot betaling van de belasting.

Art. 5: Berekeningsgrondslag en tarief of aanslagvoet

Voor het eerste aanslagjaar is het basisbedrag van de heffing van toepassing.

Het basisbedrag van de heffing voor een leegstaand gebouw wordt per belastbaar gebouw vastgesteld op 3.000 euro; Het basisbedrag van de heffing voor een leegstaand gebouw met economische functie wordt per belastbaar gebouw vastgesteld op 3.000 euro;

Het bedrag van de heffing voor de volgende aanslagjaren is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- het basisbedrag vermenigvuldigd met $x+1$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat het leegstaand gebouw of leegstaand gebouw met economische functie zonder onderbreking opgenomen is in het leegstandsregister van leegstaande gebouwen;
- x mag niet meer bedragen dan 4;
- in het geval dat een gebouw tegelijkertijd op verschillende inventarissen ingeschreven staat, is de voormelde heffing verschuldigd per afzonderlijke opname;

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of een gebouw met economische functie in het leegstandsregister van leegstaande gebouwen staat, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of het gebouw met economische functie.

Art. 6: Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. Persoonsgebonden vrijstellingen

1° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing wordt vrijgesteld van de belasting. Deze vrijstelling van maximum 3 jaar gaat in vanaf de inventarisatiedatum wanneer de beslissing over de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige plaatsvond vóór de inventarisatie of vanaf de datum van de beslissing over de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige. Een afschrift van de gerechtelijke beslissing moet worden voorgelegd;

2° De belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw wordt vrijgesteld van de belasting, 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;

§3. Gebouwegebonden vrijstellingen

Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of gebouw met economische functie :

1° gerenoveerd wordt. Er kunnen twee gevallen van renovatie onderscheiden worden:

- 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 het betrokken gebouw;



- wanneer het gaat over handelingen die geen omgevingsvergunning vragen: de zakelijk gerechtigde dient een gedetailleerd renovatieschema in te dienen waaruit blijkt dat hij tijdens het aanslagjaar werken uitgevoerd heeft; het gedetailleerd renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:
 - een tekening of schets van het gebouw met aanduiding van de werken;
 - een volledige opsomming en korte beschrijving van alle werken;
 - de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
 - facturen van reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen; de facturen moeten betrekking hebben op de werken die uitgevoerd zijn tijdens het aanslagjaar;
 - een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd zijn.

De vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van 1 jaar volgend op de datum van indiening van het renovatieplan, deze termijn kan met maximaal 1 jaar worden verlengd als de belastingplichtige hij aantoont dat in het jaar voorafgaand aan de aanvraag vooruitgang in de renovatiewerken is geboekt (aan te tonen door voorlegging van o.m. foto's, facturen, maar niet door verklaring onder eed);

Er kan maar éénmalig, binnen een termijn van 15 jaar, beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde gebouw;

2° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

3° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

4° beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht krachtens het decreet van 3 maart 1976 of opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar.

Voor de beschermde monumenten kan deze periode van vrijstelling worden verlengd indien er een restauratiepremierdossier wordt ingediend. De vrijstelling duurt tot drie jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremierdossier;

5° vernield 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;

6° 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 indien de zaak start na registratie in het leegstandsregister;
- twee jaar vanaf de registratiedatum indien de procedure gestart is voor de registratie.

De nodige bewijsstukken van de gerechtelijke procedure moeten hierbij voorgelegd worden en de belastingplichtige moet spontaan de administratie op de hoogte houden over het verloop van de procedure.

Gerechtelijke procedures in het kader van huurgeschillen of geschillen waarvoor de bevoegde rechtbank geen verzegeling van de woning en/of gebouw heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van een vrijstelling van de belasting;

7° in hoofdzaak gediend heeft voor de uitbating van een economische activiteit en waarvan de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit en houder van het zakelijk recht van het gebouw een gedeelte van het gebouw bewoont, mits het pand visueel deel blijft uitmaken van het heersend straatbeeld en aldus de voormalige etalage niet wordt afgesloten, zoals bv. door een rolluik. Deze vrijstelling geldt zolang de vermelde voorwaarden zijn vervuld.

8° Vrijstelling voor tijdelijk gebruik van een gebouw met economische functie om het ondernemerschap te ondersteunen:

De houder van het zakelijk recht krijgt een vrijstelling, op voorwaarde dat het pand minimum voor een periode van vier maanden aaneensluitend geëxploiteerd is voor een kwalitatief tijdelijk, publiek toegankelijk sociaal en/of cultureel initiatief of voor een kwalitatieve pop-up handels- of horecazaak, en zolang de functie(wijziging) strookt met de geldende regelgeving. Bij een kwalitatieve pop-up zal de huurder het pand gebruiken bij de uitoefening van een kleinhandelszaak of de opstart van een ambachtelijk bedrijf, waarbij er een rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek. Het college van burgemeester en schepenen zal bij de behandeling van de vrijstelling de kwaliteit van de invulling verder beoordelen op basis van objectieve data verkregen uit de detailhandelsdatabank Locatus, openingsuren, aankleding van de winkel,...(niet-limitatieve lijst).

Tijdens de vrijstellingsperiode stelt de houder van het zakelijk recht via de ondertekening van een lastgeving zijn leegstaand gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen. Dat kan voor pop-upactiviteiten (in het kader van het decreet houdende de huur van korte duur van handel en ambacht) en voor startende ondernemers. De houder van het zakelijk recht dient tijdens de vrijstellingsperiode de administratie op de hoogte te houden van elk bezettingscontract dat getekend wordt.

Na deze vrijstellingsperiode wordt de houder van het zakelijk recht terug heffingsplichtig tenzij er opnieuw een vrijstelling kan worden aangevraagd voor een tijdelijk gebruik gedurende minimum vier maanden aaneensluitend.

Deze vrijstelling kan door eenzelfde houder van het zakelijk recht voor maximaal 2 jaar ingeroepen worden binnen een termijn van 10 jaar.

§4. Overmacht

Een vrijstelling wordt verleend wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht. Dit wil zeggen als de leegstand te wijten is aan redenen buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en redelijkerwijze niet kan worden verwacht dat deze een einde stelt aan de leegstand.

Art. 7: Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd met een kohier overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen..

Namens de leden van de gemeenteraad

(get.) Joeri Stekelorum,
algemeen directeur

(get.) Koen Ringoot,
voorzitter

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

[SIG01]