



## 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, Sieglie Driesse, Elke Pillen, Katleen Calcoen, Carlos Vanden Bussche, Cindy Vlaminck, Greta Cambier, raadsleden  
Joeri Stekelorum, algemeen directeur

### **VASTSTELLEN BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN - 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, in het bijzonder de artikelen 2.9 t.e.m. 2.14;

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 gemeentelijke leegstandsregister de enige mogelijke grondslag van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen is;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen in de gemeente moet voorkomen worden; dat de leegstand van woningen verloedering teweeg brengt en een negatieve impact heeft op het straatbeeld en de leefbaarheid in de gemeente;

Overwegende dat leegstand de voorbode is van verkrotting: een toestand waarin woningen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent; dat leegstaande woningen makkelijker het mikpunt vormen van vandalisme, krakers, vervuiling en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten;

Overwegende dat leegstand een gevoel van onveiligheid creëert, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt;

Overwegende dat leegstaande woningen het minder aantrekkelijk maken voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren;

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

Overwegende dat leegstaande woningen in de gemeente onnodig het ruimtebeslag verhogen, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan;

Overwegende dat woningen die zonder reden leegstaan, bijdragen aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen. De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen; dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen ook optimaal benut wordt en rekening houdend met de vraag naar betaalbaar wonen in de gemeente; Dat er zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor huisvesting moet gebruikt worden;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente; dat de vrijstellingen gemotiveerd worden door de heirkraft in hoofde van de persoon van de zakelijk gerechtigde of in hoofde van de procedures die moeten nageleefd worden bij de geschiktmaking van leegstaande woning; dat bij dit laatste de vrijstellingen beperkt worden in tijd, waarbij de tijdsduur van de vrijstelling afhankelijk is van de proceduretermijnen en tussenkomst van andere overheidsdiensten alvorens werken kunnen gestart worden of beëindigd worden;

Overwegende dat verwaarlozing en leegstand uiteindelijk kunnen leiden tot de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel; dat met deze belasting zakelijk gerechtigden gestimuleerd worden om actie te ondernemen tegen leegstand van hun woning;

Overwegende de financiële toestand van de gemeente;



**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, Sieglie 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. : definitie**

1° woning:

- a. een goed, vermeld in artikel 1.3., 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande en die dient te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of waarvan aan de hand van een stedenbouwkundig uittreksel kan blijken dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn;
- b. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is als toeristische verblijfplaats in de vorm van een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuis(je), een trekkershut, een paviljoen, een appartement of elk ander vergelijkbaar verblijf, bestemd voor toeristen en die dient te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of waarvan aan de hand van een stedenbouwkundig uittreksel kan blijken dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn;

2° leegstaande woning: woning die beantwoordt aan de definitie in artikel 2.10., §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

3° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.9. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

4° leegstand bij nieuwbouw: woning die beantwoordt aan de definitie in artikel 2.10., §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk een nieuwe woning wordt als een leegstaande woning beschouwd indien die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

5° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

6° zakelijk gerechtigde: houder van een van volgende zakelijke rechten:

- a. volle eigendom;
- b. recht van opstal of van erfpacht;
- c. vruchtgebruik;

7° renovatie: werken waarbij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en meer dan 60% van de gevelvlakken behouden blijven;

8° nieuwbouw: werken waarvoor een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en waarbij minder dan 40% van de gevelvlakken behouden blijven;

9° renovatienota: gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens volgende elementen zijn opgenomen:

- a. een gedetailleerd overzicht van welke niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd,
- b. een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal X maanden de woning bewoonbaar wordt gemaakt,
- c. bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken,
- d. fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en,
- e. indien van toepassing, een akkoord van de mede-eigenaars;

10° kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid,

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

11° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

12° leegstaande kamer: een kamer die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt als kamer in de zin van dit besluit;

13° dag : kalenderdag;

14° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

15° administratie: ambtenaar, belast door het college van burgemeester en schepenen met de opmaak en het beheer van het register van leegstaande woningen;

16° conformiteitsattest: een document dat de burgemeester op verzoek afgeeft en waaruit blijkt dat de woning, na onderzoek ter plaatse, conform is aan de kwaliteitsnormen, opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen.

17° woongedeelte: de lokalen die noodzakelijk zijn voor het normaal dagelijks verblijf, met inbegrip van de leefruimtes, keukens, slaapkamers en sanitaire lokalen.

## **Art. 2. : belastbaar feit**

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2030 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister overeenkomstig het besluit van de gemeenteraad betreffende de opname van leegstaande woningen in het leegstandsregister.

§2. De belasting voor een leegstaande woning is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of 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 leegstandsregister woningen. Zolang de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

§3. Een leegstaande woning kan slechts een tweede verblijf zijn wanneer het voldoet aan de kwaliteitsnormen, opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen; dit bewijs wordt geleverd door middel van een recent conformiteitsattest.

## **Art. 3. : 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.

Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

Van zodra een op het grondgebied van de gemeente Koksijde gelegen leegstaande woning verkocht wordt, moet de belastingplichtige binnen de twee maanden na verlijden van de akte, het gemeentebestuur Koksijde – dienst gemeentebelastingen hiervan schriftelijk in kennis stellen en de nodige bewijzen indienen.

## **Art. 4. : tarief**

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

Het basisbedrag van de heffing voor een leegstaande woning wordt per belastbare woning vastgesteld op 2.000 euro; Het basisbedrag van de heffing voor een leegstaande kamer wordt per belastbare kamer vastgesteld op 400 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 de leegstaande woning of leegstaande kamer zonder onderbreking opgenomen is in het leegstandsregister van leegstaande woningen;
- $x$  mag niet meer bedragen dan 4;

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning of kamer in het leegstandsregister staat, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende de woning of de kamer.

## **Art. 5. : vrijstellingen**

Van de leegstandsheffing zijn uitsluitend vrijgesteld de in dit artikel opgenomen vrijstellingen.

§1. 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 de woning 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;

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning :

1° gerenoveerd wordt voor vergunningsplichtige of niet-vergunningsplichtige werken; de zakelijk gerechtigde dient voor niet-vergunningsplichtige werken een gedetailleerd renovatieschema in te dienen waaruit blijkt dat hij tijdens het aanslagjaar werken uitgevoerd heeft om de belastbaarheid te beëindigen; het gedetailleerd renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:

- een tekening of schets van de woning of 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 ontvangst van de omgevingsvergunning of 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 eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of 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° 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;

8° 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. Deze vrijstelling geldt zolang de vermelde voorwaarden zijn vervuld.

§3. 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.

§4. Elke zakelijk gerechtigde die zich beroept op een vrijstelling zoals voorzien in dit artikel moet er het bewijs van leveren.

De zakelijk gerechtigde die zich beroept op een vrijstelling moet alle documenten en bewijzen, binnen de maand na de schriftelijke aanvraag, overmaken aan de administratie, teneinde deze in staat te stellen de gegrondheid van de vrijstellingsaanvraag te kunnen beoordelen.

§5. Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de administratie in het bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.



§6. Reeds toegekende vrijstellingen op basis van een vorig belastingreglement worden hiermee verrekend.

**Art. 6. : invordering**

De belasting wordt door middel van kohieren ingevorderd overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Namens de leden van de gemeenteraad

(get.) Joeri Stekelorum,  
algemeen directeur

(get.) Koen Ringoot,  
voorzitter

---

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

[SIG01]