
Zitting van maandag 15 december 2025

Aanwezig

Dirk Robberechts, voorzitter van de gemeenteraad

Mathias Diricx, burgemeester

Dirk Hermans, Edward De Wit, Jos Thomas, Else Vanden Broeck, schepenen

Renaat Huysmans, Hilde De Keersmaeker, Ann Van Rompaey, Lena Ghysels, Sonja Thielemans, Hendrik De Vleeschouwer, Hanne Lamberts-Van Assche, Daan De Doncker, Marie-Paule Van Aken, Luna Scheyvaerts, Els Scherps, Tom Van de Voorde, Conny Booghmans, Stefaan De Doncker, Raadsleden

Siebe Ruykens, algemeen directeur

Verontschuldigd

Kris Teugels, raadslid

Belastingreglement opname en belasting van leegstaande woningen en gebouwen 2026-2031 v1.0 - beslissing - 2025/GR/377

Aanleiding

Het bestaande gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en leegstandsheffing voor de aanslagjaren 2020-2025 dient te worden hernieuwd.

Regelgeving

Artikels 40 §3 en 41, 14° van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB);

Artikel 170, §4 van de Grondwet;

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Het bestuursdecreet van 7 december 2018;

Boek 2, Deel 2, Titel 3, artikels 2.9 - 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Onder artikel 2.14 staat leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken opgenomen als basisinitiatief;

Besluit van de gemeenteraad van 25 augustus 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel KLM";

Besluit van de gemeenteraad van 16 december 2019 houdende een gemeentelijk belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen – 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025;

Alle voorgaande reglementen waar momenteel nog een woning op het register staat die op basis van dat reglement werd opgenomen.

Feiten, context en argumentatie

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. De leegstandsheffing dient als instrument om leegstand en verloedering tegen te gaan en opwaardering van de buurt te stimuleren. De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leidt tot meer opdrachten voor de gemeenten.

Leegstand van woningen opsporen, registreren en aanpakken is een gemeentelijke bevoegdheid. Gemeenten hebben een ruime vrijheid om te bepalen hoe ze leegstand bestrijden, maar er zijn enkele basisvoorwaarden:

- Gemeenten met een leegstandsregister moeten de definities uit de Vlaamse Codex Wonen (art. 2.9–2.14) gebruiken.
- Nieuwbouw mag pas zeven jaar na de vergunning, zonder functiegebruik, als leegstaand worden beschouwd.
- Schraping uit het register gebeurt als het gebouw of de woning zes maanden volgens de functie wordt gebruikt.
- De leegstandsregistratie geldt voor gebouwen zonder economische functie of met een economische functie op percelen kleiner dan 500 m², die niet onder het decreet van 19 april 1995 vallen.

De gemeente maakt deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel KLM. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen als verplichte activiteit en als basisactiviteit zoals vermeld in artikel 2.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het reglement werd opgesteld met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 3.2.17 DGP, zoals in werking tot 22 december 2016, voorzag in verbindende minimale bedragen per leegstaand gebouw, leegstaande eengezinswoning, leegstaande kamer of studentenkamer en andere leegstaande woning. Aangezien de gemeente deze tarieven steeds als billijk heeft ervaren, wenst de gemeente deze gedifferentieerde tarieven te blijven hanteren naar de toekomst toe.

De vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Rekening houdend met de financiële toestand van de gemeente.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Toepassingsgebied

Met ingang van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031, wordt een belasting gevestigd op leegstaande woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister.

De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het leegstandsregister. Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het leegstandsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Belasting tweede verblijven en de belasting op leegstaande woningen en gebouwen kunnen niet gecombineerd worden. Bij twijfel of onvoldoende bewijzen beslist de financiële dienst dat de belasting op leegstaande woningen en gebouwen van toepassing is op basis van objectieve gegevens.

Artikel 2 Definities

Voor de toepassing van het reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de personeelsleden die door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband belast zijn met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen. Zij bezitten onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden. De administratie voert alle taken uit met betrekking tot de opmaak, opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a. een (elektronisch) aangetekend schrijven,
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs,
- c. via de gemeentelijke website indien een meldingsformulier voorzien is,
- d. elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

3° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

4° houder (of medehouder) van het zakelijk recht: de betrokken partij(en) met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

5° leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn 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 slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten, zoals vermeld in artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

6° leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;

7° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de functie;

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

9° 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;

10° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Artikel 3 Opname leegstandsregister

3.1 Leegstandsregister

De administratie houdt een register bij van leegstaande woningen en gebouwen. In het leegstandsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° het dossiernummer;
- 3° de datum van opname in het leegstandsregister.

3.2 Vaststelling van leegstand

§1. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd wanneer meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden.

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer deze niet wordt aangewend in overeenstemming met de woonfunctie gedurende een termijn van minstens twaalf opeenvolgende maanden.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een opnameattest. Dit attest bevat minstens één foto en een vermelding van de indicaties die de leegstand staven. De datum van het opnameattest geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en als opnamedatum in het register.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van minstens één objectieve indicatie uit onderstaande lijst:

- geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning op het adres van de woning of het gebouw;
- het ontbreken van aansluiting op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik overeenkomstig de functie van de woning of het gebouw kan worden uitgesloten;
- verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, of tekenen van vernieling aan of in de woning, het gebouw of de omgeving;
- de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang, dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;

- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- de woning of het gebouw is niet bemeubeld of ingericht;
- getuigenissen: verklaringen van buurtbewoners, postmedewerkers, wijkinspecteurs, gemeenschapswachten en andere betrokkenen;
- de woning of het gebouw wordt niet gebruikt overeenkomstig de functie;
- het ontbreken van openingsuren of bedrijfsinformatie bij een gebouw of online;
- het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) voor een gebouw;
- een onbruikbaar gemaakte, weggehaalde of (over)volle brievenbus.

§4. Een woning of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan ook worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

§5. Register tweede verblijven en register leegstaande woningen en gebouwen kunnen niet gecombineerd worden. Bij twijfel of onvoldoende bewijzen zal de administratie de woning opnemen in het register van leegstaande woningen en gebouwen.

§6. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen. Omgekeerd kan dit wel, een woning die opgenomen wordt in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, kan nadien ook opgenomen worden in de gewestelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

§7. Assistentiewoningen worden juridisch niet als afzonderlijke woningen beschouwd. Ze kunnen enkel als leegstaand worden geregistreerd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw niet gebruikt wordt volgens de functie van het gebouw.

3.3 Kennisgeving van de opname

§1. Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

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

3.4 Beroep tegen de opname

§1. Het modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het register van leegstaande woningen of gebouwen is in te vullen via de website van de gemeente of te vragen aan de administratie.

Het beroepschrift moet minstens de volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener;
- 2° het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- 3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister onterecht is gebeurd. De opname kan worden betwist met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt de houder van het zakelijk recht bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij deze optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. De houder van het zakelijk recht vult het modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen in binnen een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de

beveiligde zending omtrent de opname in het leegstandsregister.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §2 niet verstreken is. Dan vervalt het eerste beroep.

§4. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. De beslissing wordt genomen op basis van de stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een beslissing op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd, of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent de beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de indiening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§6. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister.

3.5 Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer een houder van het zakelijk recht bewijst dat:

- de woning gedurende minstens zes opeenvolgende maanden wordt aangewend overeenkomstig de woonfunctie,
- de woning volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin.

De administratie kan op eigen initiatief een woning uit het leegstandsregister schrappen, op basis van objectieve en controleerbare bewijzen.

De schrapping uit het leegstandsregister geldt met terugwerkende kracht vanaf de eerste dag waarop de woning werd gebruikt overeenkomstig de woonfunctie, of vanaf de datum waarop het puin volledig werd geruimd na sloop.

Het effectief gebruik wordt aangetoond door een inschrijving van minstens zes opeenvolgende maanden in het bevolkingsregister. Indien dit onvoldoende blijkt, kan de administratie een aanvullend feitenonderzoek uitvoeren.

§2. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer een houder van het zakelijk recht bewijst dat:

- meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende minstens zes opeenvolgende maanden wordt aangewend overeenkomstig de functie, of
- het gebouw volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin.

De schrapping uit het leegstandsregister geldt met terugwerkende kracht vanaf de eerste dag waarop het gebouw overeenkomstig de functie werd gebruikt, of vanaf de datum waarop het puin volledig werd geruimd na sloop.

De administratie stelt deze aanwending of sloop vast op basis van administratieve gegevens of, indien nodig, na een onderzoek ter plaatse.

§3. De loutere voorlegging van een (handels)huurovereenkomst kan niet volstaan als bewijs voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw of de woning.

§4. Het modelformulier om een schrapping aan te vragen is in te vullen via de website van de gemeente of te vragen aan de administratie. De schrappingsaanvraag bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;

- de bewijsstukken zoals vermeld in §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van ontvangst van de melding via de gemeentelijke website of de datum van de ontvangstbevestiging van het papieren aanvraagformulier. Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, wordt een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toegevoegd aan het dossier, tenzij deze persoon optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§5. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het leegstandsregister.

§6. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5. Dezelfde termijnen en procedures gelden.

HOOFDSTUK 2 BELASTING

Artikel 4 Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de leegstaande woning of het leegstaande gebouw.

§2. Bij mede-eigendom wordt de leegstandsbelasting pro rata verdeeld volgens het eigendomsdeel, maar alle mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het volledige bedrag. Een mede-eigenaar met een persoonsgebonden vrijstelling is vrijgesteld van betaling; de overige mede-eigenaars blijven hoofdelijk aansprakelijk voor het resterende bedrag.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht informeert de verkoper of diens notaris de verkrijger van het zakelijk recht vooraf dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De verkoper of diens notaris stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht. De kennisgeving bevat minstens de volgende gegevens:

- het adres van de overgedragen woning of gebouw;
- naam en adres van de nieuwe houder van het zakelijk recht en het eigendomsaandeel;
- datum van de akte;
- naam en kantooradres van de notaris.

De belastingplicht gaat over op de nieuwe houder vanaf de datum van de akte.

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

In elk geval wordt er geen rekening gehouden met de tussen partijen gesloten overeenkomst aangaande de verschuldigde belasting.

Artikel 5 Bedrag

De belasting wordt als volgt vastgesteld:

Omschrijving	Belasting
Opname in het leegstandsregister	
Na 1 jaar	1.500,00 EUR
Na 2 opeenvolgende jaren	3.000,00 EUR

Na 3 opeenvolgende jaren	4.500,00 EUR
Na 4 opeenvolgende jaren	6.000,00 EUR
Na 5 opeenvolgende jaren	7.500,00 EUR

Na afloop van een vrijstellingsperiode van de leegstandsheffing wordt vastgesteld hoelang het gebouw of de woning in het leegstandsregister is opgenomen vanaf opnamedatum. De vrijstellingsperiode wordt daarbij niet als een onderbreking van de registratie beschouwd en telt volledig mee bij het totaal aantal opeenvolgende jaren dat het pand in het leegstandsregister is opgenomen. Het totaal aantal jaren vanaf de opnamedatum is bepalend voor het bedrag van de leegstandsheffing.

Indien er een overdracht is van het zakelijk recht, vervalt het aantal termijnen dat de woning of een gebouw in het leegstandsregister staat. Op basis van artikel 12, §2, 1° kan de nieuwe houder van het zakelijk recht een vrijstelling aanvragen voor het eerste jaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Vanaf het tweede jaar zal de nieuwe houder zakelijk recht voor het eerst worden belast.

Artikel 6 Indexering

Elke 1e januari worden de bedragen van de belasting automatisch herzien op basis van de schommeling van de gezondheidsindex volgens de formule:

nieuw tarief = (basistarief x nieuwe index) / basisindex

Het basistarief = tarief zoals vermeld in voorgaand artikel

De basisindex = de gezondheidsindex (basisjaar 2013) van toepassing voor de maand november 2025.

De nieuwe index = de gezondheidsindex (basisjaar 2013) van toepassing voor de maand november van het jaar dat voorafgaat aan de herziening.

Het nieuwe tarief wordt steeds afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal volgens de rekenkundige afronding (kleiner dan 5 afronding naar beneden, groter of gelijk aan 5, afronding naar boven).

Artikel 7 Vrijstelling

§1. Een belastingplichtige die in aanmerking komt voor een vrijstelling overeenkomstig dit reglement, wordt aangemoedigd om uiterlijk twee maanden voor de verjaardag van de opname in het leegstandsregister een gemotiveerde aanvraag in te dienen. Dit kan via het modelformulier dat beschikbaar is op de gemeentelijke website of kan bekomen worden bij de administratie. De aanvraag moet schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd zijn, en vergezeld gaan van de nodige bewijsstukken.

§2. De belastingplichtige kan beroep doen op de volgende persoonsgebonden of woning- of gebouw gebonden vrijstellingsmogelijkheden. De persoonsgebonden vrijstellingen gaan, bij overdracht van het zakelijk recht, niet over op de nieuwe houder van het zakelijk recht. Een vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd.

7.1 Persoonsgebonden vrijstellingen:

Van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder is van het zakelijk recht op de woning of het gebouw, voor de eerste belastingaanslag die volgt op het verkrijgen van dat zakelijk recht. Deze vrijstelling moet worden aangetoond met een attest van de notaris of de notariële akte waaruit de datum van verwerving blijkt.

2° De enige belastingplichtige die verblijft in een erkende oudervoorziening, of opgenomen is in een (psychiatrische) instelling. Het verblijf of de opname moet worden bevestigd met een gedateerd attest van de betrokken voorziening of instelling. De vrijstelling geldt voor maximaal drie aanslagjaren na de opname in de voorziening of instelling, op voorwaarde dat de belastingplichtige de laatste bewoner was van de woning.

7.2 Gebouw- of woning gebonden vrijstellingen:

Van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen is vrijgesteld een woning of gebouw dat:

3° Grondig wordt gerenoveerd. De werken die worden uitgevoerd moeten betrekking hebben op het wegwerken van de leegstand. De volgende bewijsstukken moeten worden voorgelegd:

- indien van toepassing een goedgekeurde stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning (geen sloopvergunning). De vergunning mag maximum drie jaar oud zijn op datum van de volgende verjaardag;
- een schets of plan met aanduiding van de uitgevoerde werken en de geplande werken;
- een beschrijving van de uitgevoerde werken en geplande werken;
- facturen van de uitgevoerde werken en offertes van geplande werken;
- foto's van voor en na de renovatie.

Een vrijstelling kan worden toegekend bij grondige renovatiewerken die de woning tijdelijk onbewoonbaar maken wegens het ontbreken van basiscomfort. Indien de werken vergunningsplichtig zijn en er een geldige stedenbouwkundige of omgevingsvergunning werd afgeleverd, kan deze vrijstelling maximaal twee keer worden verlengd. Bij niet-vergunningsplichtige werken kan de vrijstelling maximaal één keer worden verlengd. De termijnen kunnen niet gecumuleerd worden. Indien aan alle voorwaarden wordt voldaan kan op basis van een goedgekeurde stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning een ambtshalve vrijstelling toegekend worden.

4° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of waarvoor geen vergunning meer kan worden afgeleverd wegens een voorlopig of definitief onteigeningsplan. De vrijstelling geldt vanaf de goedkeuring van het plan en maximum zolang het onteigeningsplan loopt. Het goedgekeurd onteigeningsplan moet worden voorgelegd.

5° Vernield of beschadigd werd door een plotse ramp (brand of overstroming). De vrijstelling wordt toegekend op basis van een besluit van de burgemeester (artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) en geldt maximum tot de opheffing van dit besluit. Deze vrijstelling geldt enkel als de woning of het gebouw voor de ramp niet in het leegstandsregister was opgenomen.

6° Indien de houder van het zakelijk recht meerdere woningen tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, is een vrijstelling mogelijk voor maximaal vijf opeenvolgende jaren. De houder van het zakelijk recht moet jaarlijks rapporteren over de voortgang op het lokaal woonoverleg. Het woonoverleg geeft een advies aan het college van burgemeester en schepenen over de voortgang. Als er geen voortgang is, kan de vrijstelling niet worden vernieuwd.

7° Een gebouw dat in het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar gedurende minstens vier maanden, al dan niet aaneensluitend, ter beschikking werd gesteld van een pop-up, handels- of horecazaak op basis van een overeenkomst conform het Decreet van 26 juli 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, komt in aanmerking voor vrijstelling, op voorwaarde dat:

- de overeenkomst correct werd aangemeld bij het gemeentebestuur;
- de uitbating effectief plaatsvond;
- en de activiteit voldeed aan de geldende wettelijke en stedenbouwkundige voorschriften (zoals vergunningen).

Deze vrijstelling kan maximaal voor twee aanslagjaren worden toegekend.

Artikel 8 Inning

§1. De belasting wordt ingevorderd via een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

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

Artikel 9: Overgangsbepaling

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstaande woningen en gebouwen van 16 december 2019. Woningen en gebouwen die voor 1 januari 2026 zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen met behoud van hun opnamedatum. Deze opname blijft rechtsgeldig en vormt de basis van de toepassing van dit reglement, tenzij de eigenaar aantoont dat de woning of het gebouw niet langer leegstaat conform de bepalingen van dit reglement.

§2. Voor de bepaling van het belastingtarief wordt verdergegaan van het laatste geheven bedrag, ongeacht of er een vrijstelling van toepassing is. De belasting wordt jaarlijks verhoogd met 1.500 euro, tot een maximum van 7.500 euro. Zodra dit bedrag is bereikt, blijft het jaarlijkse belastingbedrag 7.500 euro.

§3. De houder zakelijk recht die onder een vorig reglement een vrijstelling heeft bekomen, moet indien zij een aanslagbiljet ontvangt en nog steeds voldoet aan de voorwaarden van artikel 12 van dit reglement een nieuwe vrijstelling aanvragen volgens de bepalingen van dit reglement.

§4. Bij vrijstellingen waarvoor een maximaal aantal verlengingen is vastgelegd, worden ook de vrijstellingen meegeteld die in het verleden zijn toegekend onder eerdere leegstandsreglementen.

HOOFDSTUK 3 GESCHILLEN

Artikel 10 Bezwaar

§1. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeuren volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn door de belastingschuldige of diens vertegenwoordiger. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden. De termijn van drie maanden begint te lopen als:

- Het aanslagbiljet per post werd verstuurd, de derde werkdag na de verzenddatum;
- Het aanslagbiljet elektronisch werd verzonden, de datum van verzending;
- De belastingplichtige en het bestuur maken gebruik van hetzelfde informatiesysteem om berichten elektronisch uit te wisselen, de datum waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

Het bezwaar kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- PDF-bestand per e-mail opsturen naar belastingen@kapelle-op-den-bos.be met ontvangstbewijs en ter attentie van het college van burgemeester en schepenen;
- Post: gemeentebestuur Kapelle-op-den-Bos – college van burgemeester en schepenen, Marktplein 29, 1880 Kapelle-op-den-Bos.

Artikel 11 Beroep

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan beroep worden ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 12 Bekendmaking

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 tot en met 288 van het decreet

van het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit besluit.

algemeen directeur,
Siebe Ruykens

voorzitter van de gemeenteraad,
Dirk Robberechts

Voor éénsluitend afschrift,
Kapelle-op-den-Bos, 16 december 2025

algemeen directeur,

voorzitter van de gemeenteraad,

Siebe Ruykens



Dirk Robberechts

2025/GR/377