

16 DECEMBER 2025

Aanwezig

Dirk De Maeseneer, voorzitter gemeenteraad
Egbert Lachaert, burgemeester
Pascal Rousseaux, Els Sys, Tim De Keukelaere, Filip Thienpont, Daisy Poriau, Lieselot Bleyenbergh, Lieven Volckaert, Sara Waeytens, Luc Van Huffel, schepenen
Bertrand Vrijens, Dirk Gistelinck, Frank De Vis, Stefaan Van Hecke, Marijke Pruyt, Wim Verween, Erwin Van Heesvelde, Kathleen Snyers, Gerda De Backer, Caroline Van Geyt, Ellen Swennen, Patricia Sarasin, Andries Gryffroy, Wim Simoens, Luca Pauwels, Tijs Eeckhout, Roswitha Gerbosch, Adeline De Clercq, Steven Blondia, Antony De Pauw, Filip Langenus, raadsleden
Bénédicte Buylen, algemeen directeur

Verontschuldigd

David Verhaeghe, raadslid

Afwezig

BIJLAGE

Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

- **Aanslagjaar:** is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
- **Administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. Conform artikel 2.9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan "ILV Wonen Leie & Schelde". ILV Wonen Leie & Schelde fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
- **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen.
- **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- **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

- **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 afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
- **Leegstaande woning:** woning die gedurende een periode van ten minste 12 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.
- **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, opgemaakt als een digitaal bestand in uitvoering van het gemeentelijk reglement betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister.
- **Leegstand bij nieuwbouw:** een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie vermeld in artikel 2.10 §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.
- **Renovatienota:** een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - Een overzicht van de voorgenomen werken;
 - een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 3 jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
 - bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken van in totaal minimaal €10.000 (excl BTW), deze bestekken, facturen en goedgekeurde offertes mogen niet ouder zijn dan één jaar;
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Een ingediende renovatienota wordt geacht te zijn goedgekeurd wanneer binnen 3 maanden ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van de renovatienota geen beslissing door de administratie is genomen.

- **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.
- **Woning:** elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande zoals vermeld in artikel 1.3 §1,66° Van De Vlaamse Codex Wonen.
- **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) in voorkomend geval, het vruchtgebruik.
- **Ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag.
- **Groepswoning:** een groepswoning is een woonvorm waarbij meerdere personen of gezinnen zelfstandig wonen in een gebouw met privévertrekken en gedeelde gemeenschappelijke ruimten, zoals een tuin of keuken.
- **Renovatieplanning:** een renovatieplanning is een gedetailleerd plan dat de werkzaamheden beschrijft die nodig zijn om een bestaand gebouw te renoveren zodat het conform zijn vergunde functie kan gebruikt worden.
- **Functie van de woning of het gebouw:** de functie is deze die overeenstemt met een voor het gebouw, de woning of gedeelten ervan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende omgevingsvergunning. Bij een woning of een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Artikel 2. Belasting op leegstand woningen en gebouwen

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

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

§3. In het geval het gebouw of de woning ook opgenomen is in het verwaarlozingsregister, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in het leegstandsregister en het verwaarlozingsregister.

Artikel 3. De belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Ingeval van onverdeeldheid van het gebouw of woning, is de belasting verschuldigd door elk van de mede-eigenaars en elk in verhouding tot hun deel van het goed. Eventuele vrijstellingen voor mede-eigenaars gelden derhalve enkel voor hun aandeel in de belasting op het goed.

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

Ingeval er in deze mede-eigendom ook een recht van opstal, erfpacht en/of vruchtgebruik bestaat, zijn de houders van dit zakelijk recht (opstalrecht, vruchtgebruik, erfpachtrecht en/of volle eigendom) eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het onroerend goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- Naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- Datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- Nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw

Ontbreekt deze kennisgeving dan wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf één, als belastingsschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. Het bedrag van de jaarlijkse belasting wordt vastgesteld op:

- € 2.750 voor een leegstaand gebouw;
- € 1.750 voor een leegstaande woning;

§2. Vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar wordt de bovenvermelde belasting verdubbeld.

Artikel 5. Vrijstellingen

§1. Aanvraag vrijstelling

Een vrijstelling kan aangevraagd worden met een gemotiveerd verzoek bij de administratie, verzonden via een beveiligde zending. Deze aanvraag dient ingediend te worden voor het verstrijken van de verjaardag van opname in het leegstandsregister.

§2. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft niet doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister en worden de jaren vrijstelling in min genomen.

§ 3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurige periode werd opgenomen in een psychiatrische instelling, in een penitentiaire instelling of in een ziekenhuis.

Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de voorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de

belastingplichtige verblijft.

Deze vrijstelling geldt voor twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de opnamedatum in de instelling of het ziekenhuis.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing. Het bewijs met betrekking tot de gerechtelijke beslissing dient te worden toegevoegd. Deze vrijstelling geldt voor twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing.

3° een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht na het verlijden van de authentieke akte. Deze vrijstelling geldt voor twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

4° de belastingplichtige van wie de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd of voorlopig onteigeningsplan en bijgevolg ook geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning.

5° de belastingplichtige van wie de woning of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

6° de belastingplichtige van wie de woning of het gebouw onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één aanslagjaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

7° De belastingplichtige die voor de betrokken woning of gebouw een goedkeuring in eerste aanleg ontvangt voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en er volgt een derdenberoep, dan kan er voor één aanslagjaar een vrijstelling toegekend worden, volgend op het derdenberoep. Er kan slechts éénmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling.

8° de belastingplichtige die de woning of het gebouw renoveert op basis van een van deze twee gevallen van renovatie:

8.1 blijkt een niet vervallen omgevingsvergunning voor het herbouwen en verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie opeenvolgende aanslagjaren volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. De belastingplichtige kan deze vrijstelling voor hetzelfde gebouw of dezelfde woning éénmaal invoeren en is niet cumuleerbaar met de vrijstelling gedefinieerd onder het achtste lid punt 8.2;

8.2 gerenoveerd wordt op basis van een door de administratie goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 1 van huidig reglement.

De vrijstelling geldt voor een termijn van drie opeenvolgende aanslagjaren.

De zakelijk gerechtigde dient jaarlijks een gemotiveerd verzoek te richten aan de administratie waarin de zakelijk gerechtigde een overzicht van de werken alsook een tijdschema van de uit te voeren werken weergeeft.

De belastingplichtige voegt bij dit verzoek tevens de nodige bewijsstukken (foto's, bestekken, facturen,...) toe. Deze vrijstelling is niet cumuleerbaar met een vrijstelling zoals gedefinieerd in het achtste lid punt 8.1.

9° de woning of het gebouw krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument en dit beschermingsstatuut de aanwending van het gebouw of de woning onmogelijk maakt. Deze vrijstelling geldt voor drie opeenvolgende aanslagjaren.

10° de woning of het gebouw leegstaat wegens overmacht, waarvan de zakelijk gerechtigde de bewijslast draagt. 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. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar.

Artikel 6. Inkohiering

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

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

Artikel 7. Bezwaar

§1. 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.

§2. Het bezwaarschrift moet ofwel schriftelijk ingediend worden ofwel via elektronische weg op volgend e-mailadres: fiscaliteit@merelbeke-melle.be. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en de motivatie samen met een opgave van de feiten en de middelen vermelden. Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

Artikel 8. Invordering

§1. De invordering evenals de geschillenregeling gebeurt overeenkomstig de procedure voorzien in het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Invorderingsdocumenten worden door de gemeente in gesloten omslag toegezonden.

Als het gemeentebestuur voor een bepaalde belasting de eBox gebruikt om langs elektronische weg een invorderingsdocument ter beschikking te stellen en als de natuurlijke persoon of rechtspersoon op wiens naam de aanslag wordt gevestigd, zijn/haar eBox activeerde, wordt dit invorderingsdocument echter uitsluitend via de eBox aangeboden. Het activeren van de eBox geldt als een uitdrukkelijke instemming met een dergelijke elektronische aanbieding.

Invorderingsdocumenten worden ook op elektronisch wijze aangeboden via E-facturatie-pakket, op aanvraag van de belastingplichtige.

De elektronische aanbieding, vermeld in het tweede lid, geldt als rechtsgeldige kennisgeving van dit invorderingsdocument en brengt dezelfde rechtsgevolgen tot stand als de verzending ervan in gesloten omslag. Van zodra de eBox niet meer geactiveerd is, wordt het invorderingsdocument in kwestie door het gemeentebestuur toegezonden overeenkomstig het eerste lid.

Artikel 9. Overgangsbepalingen

§1. Een reeds toegekende vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond onder een vorig belastingreglement kan door dezelfde eigenaar voor dezelfde woning of gebouw niet opnieuw worden verkregen op basis van het huidige belastingreglement. Indien op een vrijstelling meerdere aanslagjaren beroep kan worden gedaan, dan wordt het aantal jaren waarvoor, onder een vorig belastingreglement, al een vrijstelling werd toegekend in mindering gebracht van het totaal aantal jaren vrijstelling op (basis van dezelfde of gelijkaardige grond) voorzien in dit belastingreglement. De opnamedatum van de panden in het leegstandsregister blijft behouden.

§2. Het 'Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen', goedgekeurd door de gemeenteraad op 14 december 2020 in voormalige gemeente Melle en 15 december 2020 in voormalige gemeente Merelbeke wordt voor belastbare feiten die zich voltrekken vanaf 1 januari 2026 opgeheven met ingang van 1 januari 2026 en vervangen door dit besluit. Dit belastingreglement blijft van toepassing voor belastbare feiten uiterlijk voltrokken op 31 december 2025. Opnames in het leegstandsregister voor 1 januari 2026 op grond van eerdere reglementen blijven onverminderd bestaan.

Artikel 10. Bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in voege op 01 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Namens de gemeenteraad,

In opdracht,

Bénédicte Buylen
algemeen directeur

Dirk De Maeseneer
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift,
18 december 2025,

 Elektronisch ondertekend op
18/12/2025 door Bénédicte Buylen,
Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
19/12/2025 door Dirk Maria De
Maeseneer, Voorzitter gemeenteraad

