

## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN GEMEENTERAAD

ZITTING VAN DONDERDAG 20 NOVEMBER 2025

**Aanwezig:** Eveline Hoste, Voorzitter gemeenteraad

Elsie Sierens, burgemeester

William Raman, Michaël Vercruyssen, Koen Van Hende, Ben D'Haene, Eva Rombaut, schepenen

Emmanuel Anciaux, Carolien Ongena, Kenny Mortier, Noémie Lammertyn, Hildegarde Van Rompu, Didier Lebrun, Sofie Vanden Hove, Marijke De Kerpel, Patricia Kaufmann, Laurent Maes, Charlotte Van Den Berghe, Gunter De Cock, Roel Peters, Tine Seyssens, Sofie Bombeek, Laura Luyckx, Veerle Pauwels, raadsleden

Gert Deryckere, Algemeen directeur

**Afwezig geëxcuseerd:** Alain Torcq, raadslid

---

### Vaststellen register van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen

#### DE GEMEENTERAAD,

#### Bevoegdheid

Decreet [over het lokaal bestuur, Artikel 41. °14](#)

Decreet [over het lokaal bestuur, Artikel 40. §3](#)

#### Juridisch kader

[De gecoördineerde grondwet, Artikel 170.§4](#)

Decreet [over het lokaal bestuur, Artikel 40.](#)

Decreet [over het lokaal bestuur, Artikel 41. °14](#)

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Boek 2, Deel 2, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over het leegstandsregister, artikelen 2.9 tot en 2.14;

Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en latere wijzigingen;

Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat de subsidieregeling voor IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025, die overeenstemt met de nieuwe gemeentelijke beleids- en beheerscyclus;

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 14 maart 2025, wat betreft het lokaal woonbeleid houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten;

Het besluit van de gemeenteraad van 18 september 2025 waarbij de deelname aan de interlokale vereniging "Wonen Leie & Schelde", goedkeuring subsidiedossier 2026-2031 en kennisname verwachte subsidies vanuit de Vlaamse overheid, werd goedgekeurd;

Het besluit van de 22 december 2022 houdende goedkeuring van het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen en leegstandsheffing;

Het besluit van de gemeenteraad houdende goedkeuring van het gemeentelijk reglement van 22 december 2022 betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister, en latere wijzigingen.

### Feiten en context

Het lokaal bestuur moet een financieel evenwicht realiseren en heft daarom belastingen.

### Vormvereisten

Het (juridisch gescreende) ontwerp van het ILV Wonen Leie en Schelde m.b.t. het voorliggende reglement.

Advies van de financieel directeur op 31 oktober 2025.

### Motivering

Om de problematiek van leegstand in de regio beter te coördineren is de gemeente in 2023 toegetreden tot de interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' met werkingsgebied Destelbergen, Nazareth-De Pinte, Merelbeke-Melle, Gavere en Sint-Martens-Latem. Om bovengemeentelijke afstemming te bekomen, werd afgesproken om zowel het reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister als het toepasselijk belastingreglement op de leegstand van gebouwen, woningen te hernieuwen na onderlinge afstemming.

Leegstaande woningen en gehouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Leegstand is veelal een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer lasten voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikestorten, overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.

Daarnaast zijn leegstaande woningen niet beschikbaar voor de huizenmarkt. Er is reeds een tekort op de huizenmarkt, waardoor de huur- en verkoopprijzen hoog blijven. Tevens blijkt dat een grote groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden. Leegstand vormt ook een van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en of dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. Leegstand bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt.

Leegstand moet dan ook worden bestreden, (o.a.) door middel van een leegstandsbelasting, een belasting waarvoor er in voorliggend reglement echter ook een aantal vrijstellingen zijn opgenomen die aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente en die verantwoord zijn aangezien:

- bepaalde oorzaken van leegstand overmacht en/of een vorm van overmacht uitmaken (zoals bijvoorbeeld bij vernieling of beschadiging ten gevolge van een plotse ramp; de vaststelling van een (voorlopig of definitief) onteigeningsplan; de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te gebruiken ingevolge verzegeling of betredingsverbod; de beperking van de handelingsbekwaamheid; de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te gebruiken ingevolge het beschermingsstatuut...);
- bepaalde oorzaken van leegstand in essentie tijdelijk zijn (gedurende een overgangperiode), in het kader waarvan het redelijk verantwoord is om in een welomlijnde en in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien (zoals bijvoorbeeld bij langdurig verblijf in een ziekenhuis, voorziening of instelling wegens ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving); en aangezien
- het verantwoord is om voor nieuwe zakelijk gerechtigden (die in de regel geen uitstaan hebben met de reeds bestaande leegstand) en voor zakelijk gerechtigden die verbouwen, herbouwen, uitbreiden, slopen of renoveren (blijkens niet vervallen omgevingsvergunning, renovatienota of renovatieplanning) in een in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien, teneinde hen in staat te stellen de leegstand weg te werken.

## Financiële aspecten

De ontvangsten zijn voorzien in het meerjarenplan op algemene rekening 7374000 met beleidsitem 002000.

## Interne communicatie

//

## Externe communicatie

Dit besluit wordt op de gemeentelijke website bekendgemaakt.

## STEMMING:

- Vaststellen register van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen

23 stemmen voor  
Elsie Sierens (Open VLD), Ben D'Haene (Open VLD), Michaël Vercruyssen (Open VLD), Eveline Hoste (Open VLD), Patricia Kaufmann (Open VLD), Kenny Mortier (Open VLD), Laurent Maes (Open VLD), Sofie Vanden Hove (Open VLD), Noémie Lammertyn (Open VLD), Gunter De Cock (N-VA), William Raman (N-VA), Koen Van Hende (N-VA), Eva Rombaut (N-VA), Hildegard Van Rompu (N-VA), Emmanuel Anciaux (N-VA), Charlotte Van Den Berghe (N-VA), Didier Lebrun (cd&v 9070 sterker), Carolien Ongena (cd&v 9070 sterker), Laura Luyckx (cd&v 9070 sterker), Marijke De Kerpel (cd&v 9070 sterker), Veerle Pauwels (cd&v 9070 sterker), Tine Seyssens (Groen), Sofie Bombeeck (Groen)

1 stem onthouding  
Roel Peters (Vooruit)

Het voorstel is aanvaard.

## BESLUIT:

### Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit belastingreglement wordt verstaan onder:

- **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:
  - een aangetekend schrijven;
  - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
  - 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
- **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.

- **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.

- **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, opgemaakt als een digitaal bestand in uitvoering van het gemeentelijk reglement van 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:
  - de volle eigendom
  - in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht
  - 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.

## HOOFDSTUK 1. REGLEMENT VOOR DE OPMAAK EN HET BEHEER VAN HET LEEGSTANDSREGISTER

### Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij dat bestaat uit een lijst met leegstaande woningen en leegstaande gebouwen.

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

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

§3. Een woning die ongeschikt – en onbewoonbaar is verklaard kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in het verwaarlozingsregister kan worden opgenomen in het leegstandsregister.

### Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. De ambtenaren van het ILV Wonen Leie & Schelde zijn door het college van burgemeester en schepenen gemachtigd voor de opsporing, registratie en schrapping van leegstaande woningen of gebouwen. Hierna genoemd de administratie.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende, niet - limitatieve lijst:

- Administratieve indicaties van leegstand, zoals:
  - geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
  - het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
  - het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
  - een verbruik van een of meer nutsvoorzieningen dat zo laag ligt dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
  - de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
  - geen aansluitingen op nutsvoorzieningen;
  - aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
  - voor gebouwen: het ontbreken van het adres als vestiging in de Kruispuntbank voor ondernemingen;
  - voor gebouwen: het ontbreken van neergelegde jaarrekening  $x - 1$ , in het jaar  $x$  van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het gebouw;
  - voor gebouwen: ontbreken van een belastbare vestiging overeenkomstig de algemene bedrijfsbelasting.
- Onmogelijkheid om de woning te bewonen of gebouw te gebruiken , door:
  - de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een versperde toegang, obstakels, dichte begroeiing;
  - een bij de woning of het gebouw horende tuin of parkeergelegenheid die langdurig niet of slecht onderhouden is (hoog gras, hinderlijke planten, ver uitgegroeide struiken, begroeiing die toegang of lichtinval verhindert, ...);
- Uitwendige indicaties van leegstand, zoals:
  - het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';
  - dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dichtgeplakt, overschilderd, dichtgetimmerd);
  - een dichtgeplakte of anderszins onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus of een (over)volle brievenbus gedurende lange tijd;
  - voor gebouwen: het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer klanten er terecht kunnen;
  - rolluiken die langdurig neergelaten zijn of klapluiken die nagenoeg permanent gesloten zijn;
  - winddichtheid of waterdichtheid van het pand is niet gewaarborgd (glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, openingen in wanden of bedaking, schade door lekken,...)
  - Onafgewerkte ruwbouw;
- Inwendige indicaties van leegstand, zoals:

- De woning of het gebouw is helemaal of gedeeltelijk niet bemeubeld of het ontbreekt aan de essentiële inrichting voor de functie van het gebouw;

#### Artikel 4. Kennisgeving van registratie

§1. De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde. Is de woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend dan vindt de betekening aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

#### Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend of tegen ontvangstbevestiging gestuurd naar [leegstand@wonenleieschelde.be](mailto:leegstand@wonenleieschelde.be). Het beroepschrift dient minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Het is aan de zakelijk gerechtigde om de bewijsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de beroepsinstantie.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de derde werkdag na betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de administratieve akte van de leegstand.

§9. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

#### Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister

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

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

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

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

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Een woning of gebouw dat gesloopt werd, wordt uit het leegstandsregister geschrapt. Alvorens tot schrapping over te gaan, moet ook het puin geruimd zijn. De datum van schrapping is de datum van betekening van de aanvraag tot schrapping.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

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

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

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

#### Artikel 7. Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de weigering tot schrapping uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het beroepschrift voldoet aan volgende voorwaarden om ontvankelijk te zijn:

- het beroepschrift is ondertekend en gemotiveerd
- het beroepschrift wordt ingediend met een beveiligde zending
- het beroepschrift bevat minimaal volgende gegevens:
  - de identiteit en het adres van de indiener;
  - de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
  - de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6, paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§3. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§4. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§5. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

§6. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§7. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§8. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de derde dag na betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§9. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de administratieve akte van de leegstand.

## **HOOFDSTUK 2. BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### Artikel 8. De belastbare grondslag

De gemeente Destelbergen heft een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

### Artikel 9. De belastbare periode

§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 10. 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 11. Berekeningsgrondslag en tarief

§1. Het bedrag van de jaarlijkse belasting per leegstaande woning en gebouw wordt vastgesteld op:

- 2.000,00 euro voor de eerste termijn van 12 maanden
- 3.500,00 euro voor de tweede termijn van 12 maanden
- 5.000,00 euro voor de derde termijn van 12 maanden
- 6.500,00 euro voor de vierde termijn en volgende termijnen van telkens 12 maanden

§2. Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met een vaste index van 2%, als volgt:

<b>Termijn 12 maanden</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
<b>Eerste termijn</b>	2.000,00	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86	2.208,16
<b>Tweede termijn</b>	3.500,00	3.570,00	3.641,40	3.714,23	3.788,51	3.864,28
<b>Derde termijn</b>	5.000,00	5.100,00	5.202,00	5.306,04	5.412,16	5.520,40
<b>Vierde termijn</b>	6.500,00	6.630,00	6.762,60	6.897,85	7.035,81	7.176,53

#### Artikel 12. 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:

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 inroepen en is niet cumuleerbaar met de vrijstelling gedefinieerd onder het achtste lid punt 8.2;
2. gerenoveerd wordt op basis van een door de administratie goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 3 van huidig reglement.

De vrijstelling geldt voor een termijn van twee aanslagjaren en kan éénmalig met één aanslagjaar worden verlengd. De zakelijk gerechtigde moet voor deze verlenging een gemotiveerd verzoek richten aan de administratie waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat het overeengekomen tijdschema (grotendeels) gevolgd is; tevens dient een motivatie voorgelegd worden voor die zaken uit het tijdschema die niet tijdig konden gerealiseerd worden. De belastingplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv aan

de hand van foto's, facturen...). Bij het aanvragen van een extra aanslagjaar vrijstelling, kan een controle ter plaatse gebeuren. Indien de toegang geweigerd wordt voor controle van de werken, wordt er geen vrijstelling verleend. 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 13. Wijze van inning

§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.

§3. De financieel directeur zorgt onverwijld voor de verzending van de aanslagbiljetten. De aanslagbiljetten dienen alle vermeldingen te bevatten die op het kohier staan, alsook de verzendingsdatum van het aanslagbiljet, de uiterste betalingsdatum, de termijn waarbinnen een bezwaarschrift kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat als de belastingplichtige wenst gehoord te worden, hij zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift. Op het aanslagbiljet wordt de vindplaats van het belastingreglement op de website van het lokaal bestuur vermeld.

#### Artikel 14. Bezwaarmogelijkheid

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet ofwel schriftelijk ingediend worden ofwel via elektronische weg via het e-mailadres [belastingen@destelbergen.be](mailto:belastingen@destelbergen.be) dat vermeld staat op het aanslagbiljet. 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. Andere vormen van doorsturen zoals fax, of elektronische toezending naar andere e-mailboxen van de gemeente zijn niet geldig.

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 of vanaf de datum van de inning van de contantbelasting. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending.

Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om elektronische berichten uit te wisselen, zoals de eBox, wordt het aanslagbiljet geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop het aanslagbiljet voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

#### Artikel 15. Invordering en geschillenregeling

§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 kunnen ook op elektronisch wijze aangeboden via e-mail, op uitdrukkelijke 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 16. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

#### Artikel 17. 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 van 22 december 2022 wordt voor belastbare feiten die zich voltrekken vanaf 1 januari 2026 opgeheven en vervangen door dit besluit. Voorgaand 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.

Namens Gemeenteraad:

In opdracht:

De Algemeen directeur,  
W.G. Gert Deryckere

De Voorzitter gemeenteraad,  
W.G. Eveline Hoste

---

Voor eensluidend uittreksel:

Op bevel:  
Algemeen directeur

Voorzitter gemeenteraad