

**Openbare vergadering van donderdag 29 januari 2026**

- Aanwezig:** Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad  
Bart LAEREMANS, burgemeester  
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen  
Manon BAS, Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Wim ROBBERECHTS, Ann SELLESLAGH, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden  
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Soufian FAROUK, Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Erkut OVALI, gemeenteraadslid

**BELASTINGREGLEMENT TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN - AANSLAGJAREN 2026 TEM. 2031 - GOEDKEURING**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Artikel 170, §4 van de Grondwet.
- DLB.
- Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008.
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Boek 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 29 november 2007 waarin principiële goedgekeurd werd op te richten en toe te treden tot een intergemeentelijke vereniging in functie van de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.
- Besluit van de gemeenteraad van 28 augustus 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel Noord", de goedkeuring van het subsidiedossier 2026-2031 en een kennisname van de verwachte subsidies vanuit de Vlaamse overheid en de Provincie Vlaams-Brabant. Onder de Vlaamse beleidsprioriteit, vermeld in artikel 2.6 VCW, de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden, valt onder meer de basisinitiatief leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken.

- Besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019 houdende een gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en leegstandsheffing voor de aanslagjaren 2020-2025 (dossierstuk 1).
- Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 houdende een gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en leegstandsheffing voor de aanslagjaren 2020-2025 (dossierstuk 2).
- Besluit van de gemeenteraad van 28 september 2023 houdende een gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en leegstandsheffing voor de aanslagjaren 2023-2025 (dossierstuk 3).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 november 2025 inzake de principiële goedkeuring van het gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van leegstaande woningen en gebouwen - Aanslagjaren 2026 tem. 2031 (dossierstuk 4).

**De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:**

/

**De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:**

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.

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.
- Schrapping 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 m<sup>2</sup>, die niet onder het decreet van 19 april 1995 vallen.

De vrijstellingen die in het reglement zijn opgenomen spelen in op (onvoorziene) situaties en sluiten aan bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Ze zijn verantwoord aangezien ze objectief, controleerbaar en tijdelijk zijn. Ze houden rekening met redelijke uitzonderingssituaties waarin het opleggen van een belasting niet proportioneel zou zijn:

- Minder dan één jaar houder van het zakelijk recht: deze vrijstelling biedt nieuwe houders van het zakelijk recht de mogelijkheid om de woning in gebruik te nemen of te renoveren. Het is redelijk dat iemand die recent een eigendom heeft verworven, nog geen tijd heeft gehad om de leegstand aan te pakken.
- Verblijf in een erkende oudervoorziening of psychiatrische instelling: de persoon met zakelijk recht is fysiek of mentaal niet in staat om de woning te bewonen of te beheren. Deze sociaal gemotiveerde vrijstelling houdt rekening met overmacht en kwetsbare situaties.
- Renovatiewerken of sloopwerken: wanneer de houder van het zakelijk recht substantiële werken uitvoert die gericht zijn op het beëindigen van de leegstand, wordt het doel van de belasting bereikt. Een tijdelijke vrijstelling bij renovatiewerken stimuleert de renovatie en herstel. Na een volledige sloop is er geen sprake meer van een leegstand en kan de grond opnieuw geactiveerd worden en is deze klaar voor herontwikkeling.
- Gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan: indien een woning of gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, is het logisch dat de houder van het zakelijk recht geen investeringen meer doet. De overheid erkent hiermee dat de houder van het zakelijk recht geen controle meer heeft over het lot van het pand.
- Vernield of beschadigd door een plotse ramp: wanneer een woning of gebouw ernstig werd beschadigd of vernield ten gevolge van een plotse ramp, zoals

brand of overstrooming, is het onredelijk om een belasting op te leggen. De houder van het zakelijk recht is in dat geval slachtoffer van overmacht en moet voldoende tijd krijgen om de schade te herstellen.

- Meerdere woningen tegelijk renoveren of slopen en vervangen: Deze vrijstelling is bedoeld voor situaties waarin een houder van het zakelijk recht meerdere leegstaande panden tegelijk aanpakt in het kader van een groter renovatie- of herontwikkelingsproject. Dergelijke projecten vergen vaak een langere voorbereidingstijd, coördinatie van aannemers, vergunningsprocedures en aanzienlijke investeringen. Door tijdelijk vrijstelling te verlenen, wordt ruimte gecreëerd om deze projecten op een haalbare en planmatige manier uit te voeren, zonder dat de belastingdruk een rem zet op de herbestemming van leegstaande panden.

De vrijstelling is tijdelijk en gekoppeld aan een jaarlijkse rapporteringsplicht aan het lokaal woonoverleg, dat de voortgang opvolgt en advies geeft aan het college van burgemeester en schepenen. Zo wordt misbruik vermeden en blijft de maatregel gericht op effectief hergebruik van leegstaand patrimonium.

Rekening houdende met de financiële toestand van de gemeente.

Voor het debat en de argumentatie van de stemmingen, wordt verwezen naar het zittingsverslag.

Raadslid Laurent VANBINST vraagt om zijn amendement ter stemming voor te leggen.

#### **Bijkomende informatie:**

De opbouw van het reglement werd zoveel als mogelijk afgestemd op het reglement betreffende bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen. Dit om de uniformiteit tussen beide reglementen zo veel als mogelijk te behouden.

Volgende inhoudelijke wijzigingen werden doorgevoerd:

- begripsomschrijvingen en definities werden aangepast aan de recente regelgeving;
- voor de vaststelling en opname van een leegstaande woning wordt het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister een verplichte indicatie;
- de termijn om beroep in te dienen tegen de opname in het leegstandsregister wordt aangepast van 90 naar 60 kalenderdagen;
- de termijn waarbinnen het schepencollege uitspraak doet over het beroep tegen de opname of de aanvraag tot schrapping uit het leegstandsregister wordt aangepast van 90 naar 60 kalenderdagen;
- een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt van zodra er kan aangetoond worden dat deze gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie (een inschrijving van minimaal 6 opeenvolgende maanden in het bevolkingsregister is hier verplicht) of indien de woning volledig gesloopt werd;
- een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt van zodra er kan aangetoond worden dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie van het gebouw of indien het gebouw volledig gesloopt werd;
- de jaarlijkse gemeentebelasting wordt gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister. Zolang het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat opgenomen en er geen inschrijving in het bevolkingsregister is op het adres van de woning op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden van opname verstrijkt, is de belasting verschuldigd.
- het jaarlijks basistarief van de belasting wordt verhoogd van 2.000,00 euro naar 2.500,00 euro;
- de jaarlijkse vermeerdering van belasting bij het verstrijken van een nieuwe termijn van 12 maanden opname in het register, wordt verhoogd van 500,00 euro naar 2.000,00 euro;
- het jaarlijks maximaal bedrag van de belasting wordt vastgesteld op 15.000,00 euro;

- er geldt geen lager tarief meer voor een leegstaand appartement, studio of studentenkamer;
- de vrijstellingen van belasting worden zoveel als mogelijk afgestemd op de vrijstellingen zoals opgenomen in het reglement inzake de verwaarlozingsheffing, ook wat betreft de duurtijd van de vrijstellingen. Een nieuwe vrijstelling van de leegstandsheffing wordt opgenomen voor de houder van het zakelijk recht die meerdere woningen tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen.

**Amendement:**

Raadslid Laurent VANBINST van de fractie Anders (Open VLD) legt onderstaand amendement ter stemming voor:

*"§2. Een vrijstelling van de leegstandsbelasting wordt verleend voor bepaalde duur:*

- *Wanneer de leegstandsbelasting wordt gevorderd voor een onroerend goed dat onderworpen is aan een bouwpauze. In voorkomend geval dient de belastingsplichtige aannemelijk te maken dat concrete plannen bestaan die de leegstand zouden tegengaan, doch deze plannen niet kunnen worden uitgevoerd ingevolge deze bouwpauze.*
- *wanneer de belastingplichtige sinds minder dan één jaar nieuwe houder is van het zakelijk recht van de woning/het gebouw. De vrijstelling geldt voor de eerste aanslag volgend op de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling moet worden aangetoond met een attest van de notaris of de notariële akte waaruit de datum van verwerving blijkt;*
- *wanneer de enige belastingplichtige in een erkende oudervoorziening verblijft of werd opgenomen 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 maximum voor de eerste twee aanslagen volgend op de opname in de betrokken voorziening of instelling;*
- *wanneer de woning/het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. De vrijstelling geldt maximum voor de eerste vijf aanslagen volgend op de datum van de goedkeuring van het onteigeningsplan door de bevoegde overheid. Het goedgekeurd onteigeningsplan dient voorgelegd te worden;*
- *wanneer de woning/het gebouw vernield of ernstig beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming, ...). De vrijstelling wordt toegekend n.a.v. een besluit van de burgemeester op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet en geldt maximum voor de eerste twee aanslagen volgend op de datum van het besluit van de burgemeester;*
- *indien de woning/het gebouw beschikt over een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor renovatiewerken. Deze vrijstelling geldt maximum voor de eerste drie aanslagen volgend op de datum van de vergunning. De betrokkene dient jaarlijks zelf te bewijzen (a.d.h.v. facturen, foto's, etc.) dat de vooropgestelde werken uitgevoerd zijn;*
- *indien de woning gesloopt werd geldt er een vrijstelling van belasting voor de aanslag volgend op de datum van de sloop;*
- *indien de woning/het gebouw gerenoveerd werd in het jaar waarop de belasting betrekking heeft en beschikt over een gedetailleerd renovatieschema met minstens:
 
  - *een plan van het pand met aanduiding van de uitgevoerde en geplande werken (mag een schets zijn);*
  - *een overzicht en korte beschrijving van de werken die uitgevoerd zijn en zullen worden;*
  - *een raming van de kosten van de werken;*
  - *foto's van voor en na de renovatie.**

*De vrijstelling geldt voor de eerstvolgende aanslag. De belastingplichtige dient jaarlijks zelf te bewijzen (a.d.h.v. facturen, foto's, etc.) dat de vooropgestelde werken uitgevoerd zijn. Deze vrijstelling kan maximaal één maal verlengd worden en dit enkel bij grondige renovatiewerken. Grondige renovatiewerken houden in dat de woning tijdens het uitvoeren van de werken onmogelijk te bewonen is omwille van het gebrek aan basiscomfort.*

- *Indien de houder van het zakelijk recht meerdere woningen tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, kan er een vrijstelling aangevraagd worden voor maximaal 5 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."*

Met 13 stemmen voor (Manon BAS, Eddie BOELENS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Ann SELLESLAGH, Laurent VANBINST), 17 stemmen tegen (Bart LAEREMANS, Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Wim ROBBERECHTS, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Daan VERTONGEN, Karin VERTONGEN)

Het amendement wordt verworpen.

#### **Stemming:**

Met 17 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Wim ROBBERECHTS, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Daan VERTONGEN, Karin VERTONGEN), 8 stemmen tegen (Manon BAS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Ann SELLESLAGH, Laurent VANBINST), 5 onthoudingen (Eddie BOELENS, Isabel GAISBAUER, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON)

#### **BESLUIT:**

##### **Artikel 1.**

Onderstaand belastingreglement ter bestrijding van leegstaande gebouwen en woningen goed te keuren:

##### **Belastingreglement ter bestrijding van leegstaande gebouwen en woningen - Aanslagjaren 2026 tem. 2031**

#### HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

##### **Artikel 1. - begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° registerbeheerder: de dienst die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de actualisering en het beheer van het leegstandsregister;
- 2° aangetekende zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
  - a) een aangetekend schrijven of een elektronisch beveiligde zending;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
  - c) 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 sloping 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° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

10° opnamedatum: de datum waarop een woning of een gebouw in het leegstandsregister werd opgenomen;

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

## HOOFDSTUK 2: REGISTRATIE VAN LEEGSTAANDE WONINGEN/GEBOUWEN

### **Art. 2. - vaststelling van de leegstand**

§1. De door het college van burgemeester en schepenen aangeduide registerbeheerder is belast met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen en bezit onderzoek-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De registerbeheerder stelt de leegstand van een woning of gebouw vast aan de hand van een genummerd opnameattest.

§2. 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.

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

§4. Er is sprake van leegstand als er minimaal 2 indicaties zoals vermeld in §5 aanwezig zijn, waarbij voor een woning het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister een verplichte indicatie is. Bij het opnameattest wordt minimum één foto toegevoegd.

§5. De leegstand wordt beoordeeld op basis van objectieve indicaties zoals vermeld in volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning op het adres van de woning of het gebouw;
- de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bv. door een geblokkeerde toegang;
- het ontbreken van aansluiting op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van de woning/het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor een verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand;
- oneigenlijke gevelafwerkingen zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;
- verwaarloosde gevels zoals ontbrekende stenen, uitvallend voegwerk, verweerde bepleistering, verweerde ramen en deuren, afbladderende verf, glasbreuk, ...;
- verwaarloosd dak zoals het verzakken, los liggen of plaatselijk ontbreken van dakbedekking, het niet waterdicht zijn van de dakbedekking, het ontbreken van een regenafvoer, ...;
- verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, ...;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postboden, wijkagent, ...;
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn of gordijnen die permanent gesloten zijn;
- een onbruikbaar gemaakte, weggehaalde of (over)volle brievenbus;
- de woning of het gebouw is niet bemeubeld of ingericht;
- 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.

§6. 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.

### **Art. 3. - leegstandsregister**

§1. De registerbeheerder houdt een leegstandsregister bij.

§2. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande woning/gebouw;
- het nummer en de datum van het opnameattest.

### **Art. 4. - opname in het leegstandsregister**

§1. Een leegstaande woning of leegstaand gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De datum van het opnameattest geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum. Het opnameattest bevat:

- het adres van de leegstaande woning/gebouw;
- het nummer en de datum van het opnameattest;
- de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname in het leegstandsregister;

- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning/gebouw.
- §2. Een woning of gebouw, waarvan is vastgesteld dat het leegstaand is, wordt opgenomen in het leegstandsregister op datum van het opnameattest.
- §3. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarlozing kan ook worden opgenomen in het leegstandsregister.
- §4. Het register tweede verblijven en het leegstandsregister kunnen niet gecombineerd worden. Bij twijfel of onvoldoende bewijzen zal de woning opgenomen worden in het leegstandsregister.
- §5. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister. Omgekeerd kan dit wel, een woning die opgenomen wordt in het leegstandsregister, kan nadien ook opgenomen worden in de gewestelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

#### **Art. 5. - kennisgeving van de opname**

§1. Alle houders van het zakelijk recht worden met een aangetekende zending in kennis gesteld van de opname van de woning/het gebouw in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat:

- het genummerde opnameattest;
- informatie over de gevolgen van de registratie in het leegstandsregister;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijke vrijstellingen van de leegstandsheffing;
- informatie over de mogelijkheid tot schraping uit het leegstandsregister.

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

#### **Art. 6. - beroep tegen de opname**

§1. Het modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het leegstandsregister is in te vullen via het digitaal loket op de website van de gemeente of aan te vragen bij de registerbeheerder.

§2. De houder van het zakelijk recht bezorgt het ingevuld modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het leegstandsregister binnen een termijn van zestig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de aangetekende zending omtrent de opname in het leegstandsregister.

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

§4. De registerbeheerder onderzoekt of het beroep gegrond is en maakt zijn advies over aan het college van burgemeester en schepenen. 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 registerbeheerder. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd, of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. De houder van het zakelijk recht wordt binnen een termijn van zestig kalenderdagen na ontvangst van het beroep met een aangetekende

zending ingelicht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Deze aangetekende zending vermeldt de instantie waarbij beroep kan worden ingesteld, zijnde de rechtbank van eerste aanleg van Brussel.

#### **Art. 7. - schrapping uit het leegstandsregister**

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

- de woning gedurende minstens zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie, of
- de woning volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen.

Het effectief gebruik dient aangetoond te worden door een inschrijving van ten minste zes opeenvolgende maanden in het bevolkingsregister. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de registerbeheerder.

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 de woning volledig werd gesloopt.

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

- meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 5°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of
- het gebouw volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen.

De registerbeheerder stelt deze aanwending vast op basis van administratieve gegevens of desgevallend na een onderzoek ter plaatse. 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 gebouw volledig werd gesloopt.

§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 de schrapping uit het leegstandsregister aan te vragen is in te vullen via het digitaal loket op de website van de gemeente of aan te vragen bij de registerbeheerder. De aanvraag moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van het opnameattest;
- de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop de aanvraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig §1 en §2 die aantonen dat de woning/het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

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

§6. De registerbeheerder onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van zestig kalenderdagen na de ontvangst van het schrappingsverzoek. De registerbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van zijn beslissing met een aangetekende zending.

§7. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 6.

### HOOFDSTUK 3: DE BELASTING

#### **Art. 8. - belasting op leegstaande woningen en gebouwen**

§1. Met ingang van 1 januari 2026 en voor een termijn eindigend op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister, op voorwaarde dat er geen inschrijving in het bevolkingsregister is op het adres van de woning op het ogenblik dat de periode van twaalf opeenvolgende maanden verstrijkt.

§2. Zolang het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat opgenomen en er geen inschrijving in het bevolkingsregister is op het adres van de woning op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden van opname verstrijkt, is de belasting verschuldigd.

#### **Art. 9. - belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk recht van het leegstaande gebouw of woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens afzonderlijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de leegstandsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder. Bij vruchtgebruik is de heffing verschuldigd door de vruchtgebruiker.

§3. Ingeval van overdracht van het zakelijk recht wordt van de verkoper of zijn notaris verwacht dat de verkrijger van het zakelijk recht voorafgaandelijk in kennis wordt gesteld dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. In elk geval wordt geen rekening gehouden met de tussen partijen gesloten overeenkomst aangaande de verschuldigde belasting.

#### **Art. 10. - tarief van de belasting**

§1. De belasting bedraagt 2.500,00 euro voor een leegstaande woning of gebouw.

§2. De belasting wordt jaarlijks vermeerderd met 2.000,00 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het leegstandsregister opgenomen staat.

De belasting kan maximaal verhoogd worden tot een bedrag van 15.000,00 euro, waarna jaarlijks het maximumbedrag van 15.000,00 euro verschuldigd is bij elke nieuwe verjaardag van opname in het leegstandsregister.

Het aantal termijnen dat een woning of gebouw in het register staat vervalt bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

#### **Art. 11. - bezwaar tegen de heffing**

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen de belasting overeenkomstig de bepalingen vermeld in artikel 9 van het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 inclusief latere wijzigingen.

§2. Een vrijstelling van de leegstandsbelasting wordt verleend voor bepaalde duur:

- wanneer de belastingplichtige sinds minder dan één jaar nieuwe houder is van het zakelijk recht van de woning/het gebouw. De vrijstelling geldt voor de eerste aanslag volgend op de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling moet worden aangetoond met een attest van de notaris of de notariële akte waaruit de datum van verwerving blijkt;
- wanneer de enige belastingplichtige in een erkende oudervoorziening verblijft of werd opgenomen 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 maximum voor de eerste twee aanslagen volgend op de opname in de betrokken voorziening of instelling;

- wanneer de woning/het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. De vrijstelling geldt maximum voor de eerste vijf aanslagen volgend op de datum van de goedkeuring van het onteigeningsplan door de bevoegde overheid. Het goedgekeurd onteigeningsplan dient voorgelegd te worden;
- wanneer de woning/het gebouw vernield of ernstig beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming, ...). De vrijstelling wordt toegekend n.a.v. een besluit van de burgemeester op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet en geldt maximum voor de eerste twee aanslagen volgend op de datum van het besluit van de burgemeester;
- indien de woning/het gebouw beschikt over een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor renovatiewerken. Deze vrijstelling geldt maximum voor de eerste drie aanslagen volgend op de datum van de vergunning. De betrokkene dient jaarlijks zelf te bewijzen (a.d.h.v. facturen, foto's, etc.) dat de vooropgestelde werken uitgevoerd zijn;
- indien de woning gesloopt werd geldt er een vrijstelling van belasting voor de aanslag volgend op de datum van de sloop;
- indien de woning/het gebouw gerenoveerd werd in het jaar waarop de belasting betrekking heeft en beschikt over een gedetailleerd renovatieschema met minstens:
  - een plan van het pand met aanduiding van de uitgevoerde en geplande werken (mag een schets zijn);
  - een overzicht en korte beschrijving van de werken die uitgevoerd zijn en zullen worden;
  - een raming van de kosten van de werken;
  - foto's van voor en na de renovatie.

De vrijstelling geldt voor de eerstvolgende aanslag. De belastingplichtige dient jaarlijks zelf te bewijzen (a.d.h.v. facturen, foto's, etc.) dat de vooropgestelde werken uitgevoerd zijn. Deze vrijstelling kan maximaal één maal verlengd worden en dit enkel bij grondige renovatiewerken. Grondige renovatiewerken houden in dat de woning tijdens het uitvoeren van de werken onmogelijk te bewonen is omwille van het gebrek aan basiscomfort.

- Indien de houder van het zakelijk recht meerdere woningen tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, kan er een vrijstelling aangevraagd worden voor maximaal 5 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.

§3. De belastingplichtige die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals vermeld onder §2 dient zelf hiervoor jaarlijks de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§4. De belastingplichtige die een vrijstelling ontvangt, moet de leegstaande woning normaal onderhouden en niet laten verkrotten.

#### **Art. 12. - wijze van invordering**

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

#### **Art. 13. - betalingstermijn**

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

#### **Art. 14. - overgangsbepalingen**

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en

leegstandsheffing voor de aanslagjaren 2020-2025 van 28 september 2023. Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijke leegstandsregister vóór die datum blijven opgenomen in het register met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

§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 2.000,00 euro, tot een maximum van 15.000,00 euro. Zodra dit bedrag is bereikt, blijft het jaarlijkse belastingbedrag 15.000,00 euro.

§3. De houder van het 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 11 van dit reglement een nieuwe vrijstelling aanvragen volgens de bepalingen van dit reglement.

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

**Art. 2.**

Dit besluit bekend te maken overeenkomstig de bepalingen van "Afdeling 2. Bekendmaking en inwerkingtreding, Hoofdstuk 1. Akten van het lokaal bestuur, Titel 5. De werking van het lokaal bestuur" DLB.

In zitting, datum als hierboven

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Daan VERTONGEN**

voorzitter gemeenteraad

-----  
Voor eensluidend afschrift op 29 januari 2026

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Daan VERTONGEN**

voorzitter gemeenteraad