UITTREKSEL UIT HET REGISTER
DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 22 oktober 2026

Aanwezig:	Ann Boterdaele, voorzitter Kim Martens, burgemeester Caroline Fredrick, Freddy Haegeman, Chris De Wispelaere, Jeroen Van Acker, Steven Lambert, Hilde De Graeve, schepenen Vincent Laroy, Judith De Muynck, Tim Maenhout, Dirk De Poorter, Nik Braeckman, Patrick Dossche, Wouter De Muynck, Matthias De Block, Christophe Huysman, Daan Blomme, Quinten Van de Walle, Thibo Ryckaert, Eveline Matthys, Gunther Batsleer, Peter Van Arnhem, Hans Nauwynck, Kristof Creël, Philippe Lorez, raadsleden Kenneth Pauwels, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Jurgen Blomme, schepen Ann Delbeke, Ria Goethals, raadsleden
Afwezig:	/

In openbare zitting vergaderd,

Reglement over de belasting op en de registratie van leegstaande woningen en gebouwen: vaststelling

Bevoegd lid
Steven Lambert, schepen
Kim Martens, burgemeester

Regelgeving
Grondwet, in het bijzonder artikel 170 §4
Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41 14°, 285-288, 330
Decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009, artikel 2.2.6
Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008
Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.9 tot en met 2.14
Besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid van 21 september 2007
Omzendbrief KB ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit
Gemeenteraadsbesluit van 19 juni 2025 over de intergemeentelijke samenwerking Wooneco 2026-2031 - IGS 5.0: dienstverleningspakketten en financiering
Gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 houdende het reglement over de belasting op en de registratie van leegstaande woningen en gebouwen

Feiten en motivering
De Vlaamse Codex Wonen stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt wordt, omdat leegstand leidt tot verloedering. Dit brengt extra taken mee voor de gemeente.

De gemeente is op zich niet verplicht om een leegstandsregister bij te houden.
In een aantal gevallen is het registreren van leegstand en deze op één of andere manier te bestrijden wel als verplichte voorwaarde opgenomen, onder meer als een gemeente deelneemt aan een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De gemeente Lievegem neemt deel aan Wooneco, en is derhalve verplicht om leegstaande woningen en gebouwen te registreren, conform artikel 2.9 VCW.

Een gemeentelijk reglement moet worden aangenomen waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgelegd. Deze indicatoren worden opgenomen in het technisch verslag, dat als basis fungeert voor het opnamedossier.

Een woning of gebouw kan tegelijk geregistreerd zijn als 'verwaarloosd' en 'leegstaand'.
Een leegstaande woning kan ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden, maar een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning kan niet leegstaan.

Een lokaal leegstandsbeleid heeft voor de gemeente volgende meerwaarde:
- Leegstand wegwerken heeft direct effect op de (beeld)waarde van de buurt/gemeente. Leegstand werkt verwaarlozing in de hand. Een leegstaande woning of gebouw wordt door de buurtbewoners vaak als storend ervaren.
- Registratie kan de toegangsdeur zijn tot dienstverlening en ondersteuning.
- In lokale handen wordt registratie een actiever en positiever instrument.
- Een heffing kan dienen om aanhoudende probleemsituaties te activeren.
- een heffing genereert inkomsten ter ondersteuning van beleidsinitiatieven.
- Er is een grote analogie tussen verwaarlozingsbeleid en leegstandsbeleid. De administratie en procedures worden gelijkaardig georganiseerd.
- Het beheer van het register wordt overgelaten aan Wooneco, binnen het pakket 2 ('Opvolging leegstand en verwaarlozing') van de IGS-werking.

Op 17 december 2025 keurde de gemeenteraad van Lievegem een reglement over de belasting op en registratie van leegstaande woningen en gebouwen goed.

Wegens een materiële vergissing werd in het voorgaand reglement verwezen naar het verwaarlozingsregister, onder art. 10 §2 en §4, alsook in art. 3 van het gemeenteraadsbesluit (opheffing reglement inzake aanslagjaren 2020-2026). Het leegstandsregister en verwaarlozingsregister bestaan en fungeren naast elkaar. De term "verwaarlozingsregister" moet in de betreffende artikels worden vervangen door "leegstandsregister".

Het reglement over de belasting op en de registratie van leegstaande woningen en gebouwen wordt hernomen, waarbij de hierboven vermelde correctie wordt doorgevoerd.
Het aangepaste reglement zal van toepassing zijn voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Financiële impact
De inkomsten die voortvloeien uit dit belastingreglement worden geregistreerd onder jaarbudgetrekening 2026/GBB-OMGSTE/0020-00/7374000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

Besluit
Met 23 stemmen voor (Ann Boterdaele, Kim Martens, Caroline Fredrick, Freddy Haegeman, Chris De Wispelaere, Jeroen Van Acker, Steven Lambert, Hilde De Graeve, Vincent Laroy, Judith De Muynck, Tim Maenhout, Dirk De Poorter, Nik Braeckman, Patrick Dossche, Matthias De Block, Christophe Huysman, Daan Blomme, Quinten Van de Walle, Thibo Ryckaert, Eveline Matthys,

Gunther Batsleer, Hans Nauwynck, Kristof Creël), 3 onthoudingen (Wouter De Muynck, Peter Van Arnhem, Philippe Lorez)

Artikel 1

De gemeenteraad stelt het reglement over de belasting op en de registratie van leegstaande woningen en gebouwen vast dat van toepassing is op de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 3

Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 over het reglement over de belasting op en de registratie van leegstaande woningen en gebouwen wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2026.

Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit

Reglement over de belasting op en de registratie van leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de definities van artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat in dit reglement 'de Codex' wordt genoemd.

1° Registerbeheerder: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
2° Administratie: De gemeentelijke administratieve eenheid onder leiding van de algemeen directeur van de gemeente.
3° Administratieve akte: de beslissing van de registerbeheerder tot opname van een leegstaande woning of een leegstaand gebouw in het leegstandsregister. De administratieve akte bevat de vaststelling van de leegstand.
4° Aanslagjaar: het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 01 januari en eindigt op 31 december.
5° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen
6° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
   a) een aangetekend schrijven;
   b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
7° 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 bepaald in artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
8° Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.
9° Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 1.3, §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
10° Leegstaand gebouw: een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien 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. Daarbij 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.
Een nieuw gebouw wordt pas als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de functie van het gebouw.
Een gebouw dat in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw in de zin van dit reglement beschouwd.
11° Leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij 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 de 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 deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.
Een nieuwe woning wordt pas als leegstaand beschouwd indien die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie.
Een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan niet worden opgenomen op het leegstandsregister. Een leegstaande woning zoals opgenomen in het leegstandsregister kan nadien wel opgenomen worden in de inventaris van ongeschikt of onbewoonbare woningen of gebouwen.
Een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaande woning in de zin van dit reglement beschouwd.
12° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bedoeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
13° Opnamedatum: de datum waarop een woning of gebouw in het leegstandsregister is opgenomen. Dit is de datum van de administratieve akte.
14° 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.
15° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens het volgende is opgenomen:

- een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken die uitgevoerd worden;
- een raming van de kosten met betrekking tot de voorgenomen werken, vergezeld van offertes en/of facturen en waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden; deze facturen en offertes mogen niet ouder zijn dan één jaar.
- een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd en waaruit blijkt dat de woning/het gebouw binnen een periode van maximaal 2 jaar terug zal bewoond worden/gebruikt worden

16° Verjaardag: de datum van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning of gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

17° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
18° Woonplaats: plaats waar een persoon feitelijk verblijft, de plaats waar hij is ingeschreven in het bevolkingsregister.

Hoofdstuk I. Leegstandsregistratie

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De registerbeheerder houdt een leegstandsregister bij.

§2. In de 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 houders van het zakelijk recht;
4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
6° de datum van indiening van een beroepsschrift zoals voorzien in artikel 5, en de datum en de aard van de beslissing inzake het beroep.

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden van de registerbeheerder bezitten de onderzoeks-, 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.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde en gemotiveerde administratieve akte met een beschrijvend verslag waarbij één of meerdere foto's en de indicaties die de leegstand staven worden gevoegd.
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 één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet limitatieve lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het aanbieden van het pand als "te huur" of "te koop";
- geen aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- de woning is helemaal / gedeeltelijk niet bemeubeld;
- een dichtgeplakte brievenbus of een volle brievenbus;
- het voorkomen van een storende omgevingsaanleg: niet of slecht onderhouden omgeving / tuin;
- rolluiken die neergelaten zijn;
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- de winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd;
- de waterdichtheid van de woning is niet gewaarborgd;
- het betreft een onafgewerkte ruwbouw;
- het voorkomen van ernstige inpandige vernielingen: woning deels vernield, gesloopt;
- het voorkomen van ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- de onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;

- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- een getuigenverklaring van omwonende(n), postbode, wijkagent, enz.;
- het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt conform de woonfunctie;
- het vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt conform de functie van het gebouw;
- het ontbreken van openingsuren, bedrijfsinformatie bij een gebouw, toegang voor klanten, productinformatie, enz.;
- het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO);
- het ontbreken van een aangifte van de belasting op vestiging.

§4. Een woning die opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister kan eveneens opgenomen worden in de Vlaamse Inventaris Van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen. Een woning die opgenomen is in de Vlaamse Inventaris Van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen kan niet opgenomen worden in het gemeentelijk leegstandsregister.

§5. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het veraarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 4. Kennisgeving van de registratie

§1. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.
De kennisgeving bevat:
- de kopie van 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;
- informatie over de mogelijkheid tot belastingvrijstelling;
- een verwijzing naar de website van de gemeente waar de publicatie staat van het gemeentelijk reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijk leegstandsregister en de belasting op leegstaande gebouwen en woningen.

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend dan vindt de betekening plaats 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 dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen tegen de opname in het leegstandsregister.

Het beroep wordt via één van volgende kanalen ingediend:
- via e-mail met als onderwerp ‘BEROEP-DOSSIERNUMMER’ naar Leegstand@wooneco.be
- via beveiligde zending betekend naar ‘Panhuisstraat 1, 9070 Destelbergen’

§2. Het beroepschrift bevat volgende gegevens om ontvankelijk te zijn:

- de identiteit, het adres en de eventuele hoedanigheid en volmacht 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 de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Het is aan de houder van het zakelijk recht om de bewijsstukken te verzamelen en voor te leggen.

§3. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.
Het beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 5, §2, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van de houder van het zakelijk recht of zijn gevolmachtigde

§5. Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, wordt dit door de registerbeheerder medegedeeld aan de indiener van het beroep met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. De registerbeheerder kan bijkomende bewijsstukken opvragen en/of een feitenonderzoek ter plaatse uitvoeren. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning wordt geweigerd of verhinderd voor een feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet een uitspraak over het beroep.
Binnen een termijn van 90 dagen die ingaat op de derde werkdag na de betekening van het beroepschrift, wordt de uitspraak door de registerbeheerder medegedeeld aan de indiener van het beroep.

§8 Wanneer het beroep gegrond werd verklaard wordt de kamer, de woning of het gebouw ambtshalve uit het leegstandsregister geschrapt en dit met terugwerkende kracht tot de opnamedatum.

<u>Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister</u>

§1. Een kamer of 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 artikel 1, 11°.
De datum van schrapping is de eerste dag van de 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, 10°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.
De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, zoals aangetoond door de zakelijk gerechtigde of op basis van een onderzoek ter plaatse door de registerbeheerder.

§2. Een kamer, woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, zodra de zakelijk gerechtigde aantoont dat de kamer, woning of het gebouw volledig is gesloopt en alle puin van het terrein is geruimd. 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 of de gevolmachtigde een gemotiveerd verzoek aan de registerbeheerder.

Het verzoek wordt via één van volgende kanalen ingediend:
- via e-mail met als onderwerp 'SCHRAPPING – DOSSIERNUMMER' naar leegstand@wooneco.be
- via beveiligde zending betekend aan de registerbeheerder, 'Panhuisstraat 1, 9070 Destelbergen'

Dit verzoek bevat:
- de identiteit, het adres en de eventuele hoedanigheid en volmacht van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de kamer, de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6, §1 die aantonen dat de kamer, de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

De registerbeheerder onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een ordetermijn van negentig dagen, na de derde werkdag na de betekening van het verzoek tot schrapping vermeld in artikel 6, §3.

De registerbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

Artikel 7. Meldingen van overdracht zakelijk recht

§1. Bij elke overdracht van een zakelijk recht op een in het leegstandsregister opgenomen goed moet de zakelijk gerechtigde uiterlijk één maand na de overdracht, de overdracht schriftelijk melden aan de registerbeheerder. Hij moet minimaal het volgende vermelden:
- de datum van overdracht;
- de naam en het adres van de nieuwe verkrijger(s) en het of de eigendomsaandelen;
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris voor zover van toepassing;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning, kamer of het gebouw.

§2. De zakelijk gerechtigde van een in het leegstandsregister opgenomen goed is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het leegstandsregister van de kamer, de woning en/of gebouw dat hij wil verkopen. Deze meldingsplicht kan vervuld worden door de instrumenterende notaris indien van toepassing.

Hoofdstuk II. Belasting op leegstaande gebouwen en woningen

Artikel 8. Belastbaar feit en belastingtermijn

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

§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 leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 9. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van een woning en/of gebouw op het leegstandsregister op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt overeenkomstig de bepalingen van artikel 8 van dit reglement.

De overdrager van het zakelijk recht blijft aangeduid als belastingplichtige tot het verlijden van de authentieke akten of de melding aan de registerbeheerder zoals voorzien in artikel 7 van dit reglement.

§2. Ingeval van onverdeeldheid van het gebouw of de 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. Elke niet-vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. 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 belastingschuld.

Artikel 10. Berekeningsgrondslag en tarief
§1. De basisbelasting bedraagt:

- 150 euro voor een kamer;
- 1.500 euro voor een woning;
- 1.500 euro voor een gebouw.

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per inventarisjaar.

§2. Indien de woning meerdere jaren in de inventaris staat opgenomen, dan geldt volgende formule:

te betalen belasting = basisbelasting x Y

waarbij Y het aantal periodes van 12 maanden is dat de woning of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen in het leegstandsregister, ongeacht of er een vrijstelling van belasting is verleend.

§3. De te betalen belasting wordt geplafonneerd op 7.500 euro per heffingsjaar per kamer, woning of gebouw.

§4. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning of kamer is opgenomen in het leegstandsregister wordt niet herberekend bij overdracht van het zakelijk recht van de betreffende woning of gebouw.

Artikel 11. Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die om medische of psychische redenen in een erkende zorginstelling of ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurige periode werd opgenomen in een psychiatrische instelling, voor zover de belastingplichtige de laatst gedomicilieerde bewoner is. Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft.

Deze vrijstelling kan maximum gedurende een periode van drie jaar volgend op de opname toegekend worden.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige de laatst gedomicilieerde bewoner is. Het bewijs met betrekking tot de gerechtelijke beslissing dient te worden toegevoegd. Deze vrijstelling geldt voor twee jaar, volgend op de datum van de beslissing.

3° een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht, gedurende twee jaar vanaf het verkrijgen van het zakelijk recht.
Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere of nieuwe zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, of die ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde
- vzw's waar de vroegere of nieuwe zakelijk gerechtigde lid van is

4° de belastingsplichtige die aantoont dat hij geen einde aan de leegstand kan maken wegens een situatie van overmacht. De vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht blijft aanhouden. Het aanhouden van de overmacht moet door de belastingplichtige worden aangetoond.

§2. Een vrijstelling wordt verleend voor de kamer, de woning of het gebouw:

1° die/dat gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd of voorlopig onteigeningsplan;

2° die/dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een brand of ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen. Deze vrijstelling geldt voor drie jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging;

3° die/dat 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 jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod. De belastingplichtige dient deze vrijstelling jaarlijks opnieuw aan te vragen;

4° waarvoor een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand, is goedgekeurd in laatste administratieve aanleg. Deze vrijstelling kan aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw, voor drie jaar vanaf de datum van de omgevingsvergunning. De vrijstelling kan tot twee keer met een jaar verlengd worden door het college van burgemeester en schepenen mits het aantonen van de voortgang der werken.

Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het niet toekennen van de vrijstelling. De vrijstelling kan aangevraagd worden zolang de vergunning geldig is op het moment van het belastbaar tijdstip.

5° die/dat gerenoveerd wordt door het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand.
Het gebouw dient gerenoveerd te worden op basis van een door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 1 van huidig reglement.
Deze vrijstelling kan éénmaal aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw. De vrijstelling geldt voor de twee jaar vanaf de datum van de start van de werken zoals vermeld in de nota en is eenmalig verlengbaar met één jaar mits het aantonen van de voortgang der werken.

Na 1 jaar vrijstelling kan een controle ter plaatse gebeuren en dit kan aanleiding geven om de toekenning van de vrijstelling te weigeren. Indien de toegang geweigerd wordt voor controle van de werken, wordt er geen vrijstelling verleend.

6° die/dat gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van meerdere woningen samen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. De vrijstelling kan driemaal voor een jaar worden verlengd mits de positieve herevaluatie over de voortgang van de renovatieplanning door het college van burgemeester en schepen.

7° die/dat krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

Deze vrijstelling wordt toegekend voor een periode van één jaar vanaf de aanvraag tot vrijstelling indien de belastingplichtige kan aantonen dat er concrete stappen worden ondernomen om het gebouw of de woning te activeren. De vrijstelling kan éénmalig met een jaar verlengd worden.

8° die/dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 van de Vlaamse Codex wonen van 2021.

9° die/dat het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 van de Vlaamse Codex wonen van 2021.

§3. De belastingplichtige die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige samengaande bewijsstukken in bij de gemeentelijke administratie. De bewijslast berust steeds bij de belastingplichtige.

Artikel 12. Aanvraag vrijstellingen

§1. Een vrijstelling kan aangevraagd worden met een gemotiveerd verzoek van de houder van het zakelijk recht of zijn gevolmachtigde.

Het verzoek wordt via één van volgende kanalen ingediend:

- via e-mail met als onderwerp ‘VRIJSTELLING - DOSSIERNUMMER naar leegstand@wooneco.be
- via beveiligde zending betekend aan de registerbeheerder, ‘Panhuisstraat 1, 9070 Destelbergen’

Het verzoek bevat het bewijs van de ingeroepen vrijstelling.

§2. De totale vrijstellingsperiode voor een zakelijk gerechtigde kan nooit langer zijn dan vijf jaar, ook niet bij het combineren of accumuleren van vrijstellingen. Deze maximumperiode geldt echter niet voor de vrijstelling vervat in artikel 11, §2, 1°, artikel 11, §2, 8° en artikel 11, §2, 9°.

§3. De hogervermelde vrijstellingen zijn opgedeeld in persoonsgebonden vrijstellingen (artikel 11, §1) en objectgebonden vrijstellingen (artikel 11, §2). Indien er meerdere houders van een zakelijk recht zijn op een woning of een gebouw, geldt een objectgebonden vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht, zelfs al heeft niet elke zakelijk gerechtigde een vrijstellingsaanvraag ingediend. Een persoonsgebonden vrijstelling geldt enkel voor de zakelijk gerechtigde die de vrijstelling aanvraagt en voldoet aan de voorwaarde van deze persoonsgebonden vrijstelling.

§4. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de kamer, de woning of het gebouw in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft 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.

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

Artikel 13. 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.

§3. Indien de belasting ook na een eerste kosteloze herinnering onbetaald blijft, worden bij een eerstvolgende aangetekende waarschuwing kosten aangerekend. Verwijl- en moratoriuminteresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 14. Bezwaren

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Dit is een georganiseerd administratief beroep dat geregeld is in artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

§3. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.
Het bezwaarschrift wordt behandeld overeenkomstig de procedure zoals opgenomen in het bovengenoemd decreet van 30 mei 2008. Het college van burgemeester en schepen doet uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing over het bezwaar binnen een termijn van zes maanden vanaf de ontvangst van het bezwaarschrift.

Artikel 15. Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 2, 3, 4 en 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 16. Overgangsbepalingen

§1. De kamers, de woningen of de gebouwen die belastbaar waren in aanslagjaar 2025 en die niet geschrapt zijn voor 1 januari 2026 uit het leegstandsregister blijven belastbaar volgens het tarief en de berekening uit artikel 10. Voor aanslagjaar 2026 zal voor de berekening van het aantal belastbare jaren (Y) vertrokken worden van het aantal belastbare jaren van aanslagjaar 2025 +1.

§2. De vrijstellingen die reeds toegekend waren voor en nog lopende zijn na het in werking treden van dit reglement, blijven geldig zoals ze origineel toegekend waren op basis van vroegere belastingreglementen. Op het moment dat de toegekende rechten verlopen, worden de bepalingen van dit reglement automatisch van toepassing. Ook in het geval dat een verlenging of een vrijstellingsrecht op een andere grond zou aangevraagd worden, is dit reglement van toepassing.

§3. 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 huidig belastingreglement.

Bekendmaking
Team Omgeving, team Financiën, team Burger en team Communicatie;
Wooneco;
Agentschap Wonen in Vlaanderen;
ABB via digitaal loket;
Op de gemeentelijke website.

Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur
Kenneth Pauwels

De voorzitter
Ann Boterdaele

Voor éénsluidend afschrift:
Lievegem,
23 oktober 2026

De algemeen directeur
Kenneth Pauwels

De voorzitter
Ann Boterdaele