

Uittreksel gemeenteraad

Zitting van 18 december 2025

Aanwezig:	Luc De Meyere, Voorzitter van de gemeenteraad Patrick De Greve, Burgemeester Claudine Bonamie, Franky Cornelis, Bart Van de Keere, Tom Lacres, Schepenen Kristof Goethals, Stefan Van Hee, Sylvie Van De Velde, Ria Vanhyfte, Niels Boelens, Caroline Meire, Douglas Van Tomme, Kathy Ingels, Kyena Elias, Ines De Causmaecker, Arne Ryckaert, Daphny Roegiers, Gemeenteraadsleden Melina Van Audenaerde, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Natasja De Meyer, Gemeenteraadslid
Afwezig:	/

26. Fiscaliteit - Belasting op leegstand van gebouwen en woningen met ingang van 01 januari 2026 tot en met 31 december 2031 - Goedkeuring. - GRD/2025/226

Aanleiding

De belastingreglementen van de gemeente Sint-Laureins lopen af op 31 december 2025. Het is dan ook noodzakelijk om deze te vernieuwen.

Het lokaal bestuur voorziet in middelen voor het gemeentelijk beleid, waarbij de middelen in redelijke verhouding staan tot de gegenereerde uitgaven en ontvangsten en waarbij de uitgaven en ontvangsten in evenwicht moeten worden gehouden.

Juridische overwegingen

- Gecoördineerde Grondwet van België van 17 februari 1994, onder meer de artikelen 41, 162, 2° en 170§4;
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 en latere wijzigingen;
- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, onder meer de artikelen 28, 40 en 41;
- Het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in

het register en betreffende de raadpleegbaarheid en verordening van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones;

- De omzendbrief KB ABB 2018/4 van 14 februari 2018 betreffende het bestuurlijk toezicht en de bekendmakingsplicht in het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur en het Provinciedecreet van 9 december 2005;
- Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit;
- De omzendbrief KB ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- De Vlaamse Codex Wonen 2021 en zijn uitvoeringsbesluit;
- De gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2020 betreffende de belasting op leegstand van gebouwen en woningen.

Feiten, context en argumentatie

Het lokaal bestuur heeft een belangrijke regisseursrol inzake woonbeleid. Dit door het opvolgen en implementeren van wetgevende initiatieven, het uitwerken van lokale reglementen.

Het lokaal bestuur moet preventief, stimulerend als sanctionerend optreden, en zo de woonkwaliteit ondersteunen en bewaken.

Het is noodzakelijk om langdurige leegstand van woningen en/of gebouwen te voorkomen en te bestrijden omdat deze op verschillende wijzen hinder en mogelijks gevaar veroorzaken.

Langdurige leegstand van woningen en/of gebouwen gaat snel over in verkrotting, met gevaar voor de veiligheid van de omwonenden of voorbijgangers tot gevolg. Leegstand van woningen en gebouwen brengt voor het lokaal bestuur bijkomende kosten met zich mee, omdat er een vermindering is van de 'sociale controle'.

Het doel van leegstandsbelasting is dat er zoveel mogelijk woningen en/of gebouwen van goede kwaliteit effectief volgens hun functie gebruikt worden en daartoe een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand van woningen en gebouwen. Het lokaal bestuur kan in bijkomende middelen voor het gemeentelijk beleid voorzien, waarbij de bijkomende middelen in redelijke verhouding staan tot de gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

De strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

De vrijstellingen van de leegstandsheffing die in het reglement zijn opgenomen sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente en zijn verantwoord 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 overgangsperiode), 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);

- het verantwoord is om voor nieuwe zakelijk gerechtigden (die in de regel geen uitstaans hebben met de reeds bestaande leegstand) en voor zakelijk gerechtigden die verbouwen, herbouwen, uitbreiden, slopen of renoveren (blijkens niet vervallen omgevingsvergunning of renovatieschema) in een in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien, teneinde hen in staat te stellen de leegstand weg te werken;
- de zakelijke gerechtigde van een pand dat het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht in de zin van artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn/haar bevoegdheid om het pand te beheren heeft overgedragen aan een publieke instantie en in dit verband dus zelf geen verantwoordelijkheid meer draagt in de eventuele verdere leegstand.

Financiële aspecten

De ontvangst is voorzien voor 2026 en volgende jaren in het nieuw meerjarenplan op GBB/0020-00/737400/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

Met 17 stemmen voor (Luc De Meyere, Patrick De Greve, Claudine Bonamie, Franky Cornelis, Bart Van de Keere, Tom Lacres, Kristof Goethals, Stefan Van Hee, Sylvie Van De Velde, Ria Vanhyfte, Niels Boelens, Caroline Meire, Douglas Van Tomme, Kathy Ingels, Kyena Elias, Ines De Causmaecker, Arne Ryckaert), 1 stem tegen (Daphny Roegiers)

Besluit

Art. 1- Het besluit van 17 december 2020 betreffende de 'Belasting op leegstand van gebouwen en woningen', blijft van toepassing voor belastbare feiten voltrokken uiterlijk op 31 december 2025.

Art. 2- De gemeenteraad neemt kennis van de eindtijd van het reglement 'Belasting op leegstand van gebouwen en woningen' dat ten einde loopt op 31 december 2025.

Art. 3- De hernieuwing van het reglement 'Belasting op leegstand van gebouwen en woningen' wordt goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 december 2025, als volgt:

Hoofdstuk I : Algemeen

Artikel 1

Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt een belasting gevestigd op de leegstand van gebouwen en woningen.

Artikel 2 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is (het aanslagjaar loopt vanaf 1 januari van het kalenderjaar tot en met 31 december van het kalenderjaar);

2° Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de gemeentelijke inventaris en het leegstandsregister;

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elektronische communicatie waarbij de gemeente en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken, zoals de E-box;

- elektronische communicatie waarbij de gemeente en de belastingplichtige een verschillend informatiesysteem gebruiken;
- elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.

4° Beroepsinstantie of college: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins;

5° Vlaamse Codex Wonen: de Vlaamse Codex Wonen met datum van inwerkingtreding 2021 en latere wijzigingen;

6° Gebouw : elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 18°, met uitsluiting van de 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;

7° Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of van het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving;

8° Leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de 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 afgeleverde of gedane:

- afgeleverde (niet vervallen en uitvoerbare) omgevingsvergunning;
- gedane melding in de zin van artikel 4.2.2 VCRO;
- milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en latere wijzigingen;
- uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bij een gebouw waarvoor geen dergelijke 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, zoals bedoeld in artikel 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. De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

Een nieuw gebouw wordt als leegstaand gebouw beschouwd als dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de functie van dat gebouw zoals hierboven omschreven;

9° Afsplitsbaar deel van een gebouw: een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloop van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;

10° Leegstaande woning: een ééngezinswoning of overige woongelegenheden, die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

Een woning die door het Vlaams Gewest is geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd als die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie;

11° Leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bedoeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;

12° 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, ...;

13° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een tekening of schets van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken en de reeds uitgevoerde werken;
- een raming van de kosten van de werken middels hetzij een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer, hetzij een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd, hetzij een combinatie van beide offertes;
- een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd zullen worden;
- een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

14° Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 53° van de Vlaamse Codex Wonen; een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie.

15° Woning: een goed, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen; elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

16° Eengezinswoning: Elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.

17° Zakelijke gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Hoofdstuk II : Leegstandsregistratie

Artikel 3 - Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

1. een lijst “leegstaande gebouwen”;
2. een lijst “leegstaande woningen”.

§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.

Artikel 4 - Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden 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 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 één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd,);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- het ontbreken van een aangifte als gebruikte woning zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde 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;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent,

Artikel 5 - Kennisgeving van registratie

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.

Artikel 6 - Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de kennisgeving, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet 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 de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

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. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd.

§4. De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepschrift is niet binnen de termijn ingediend;
- het beroepschrift is voldoet niet aan de bepalingen van § 1;
- het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§5. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. 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 dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. 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 datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 7 - 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 woonfunctie.

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, eventuele nutsfacturen, 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, effectief 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. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Bij een schrapping uit het leegstandsregister wegens sloop, is de datum van schrapping de eerste dag waarop al het puin geruimd werd van het perceel.

§2. 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. Het schepencollege neemt een beslissing binnen een termijn van 60 dagen na de ontvangst van het verzoek. De verzoeker wordt op de hoogte gebracht van de beslissing per beveiligde zending.

Hoofdstuk III : Belastingheffing

Artikel 8 - Algemene bepalingen

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

§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 gemeentelijk leegstandsregister.

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

Artikel 9 - Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt, namelijk de verjaardag van de opnamedatum op het leegstandsregister. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn alle zakelijk gerechtigden hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven, binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte, de volgende gegevens bezorgen aan de gemeente:

- 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.

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

Artikel 10 - Bedrag van de belasting

§1. De basisbelasting bedraagt voor een leegstaand gebouw of een leegstaande eengezinswoning: 1400,00 euro.

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per aanslagjaar.

§2. Indien de woning of het gebouw meerdere jaren in het register staat opgenomen, dan gelden de volgende tarieven:

- voor het tweede jaar opname in het register: 2.800,00 euro;
- voor het derde jaar opname in het register: 4200,00 euro;
- voor het vierde jaar opname in het register: 5.600,00 euro;
- voor het vijfde en volgende jaren opname in het register: 7.000,00 euro.

	Basisbelasting eerste jaar	Tweede jaar	Derde jaar	Vierde jaar	Vijfde en volgende jaren
Woning of gebouw	€ 1.400,00	€ 2.800,00	€ 4.200,00	€ 5.600,00	€ 7.000,00

§3. Voor woningen en gebouwen die in het leegstandsregister zijn opgenomen vóór 1 januari 2026, zullen voor het aanslagjaar 2025 nog de belastingtarieven van het belastingreglement van 17 december 2020 van toepassing zijn, ook al zouden deze aanslagen worden gevestigd tijdens het aanslagjaar 2026, met name :

- Basisbelasting 1.400,00 EUR
- Tweede jaar opname in het register : 1.700,00 EUR
- Derde jaar opname in het register : 2.000,00 EUR
- Vierde jaar opname in het register : 2.400,00 EUR
- Vijfde en volgende jaren opname in het register : 2.800,00 EUR

Voor de woningen en gebouwen die tijdens het aanslagjaar 2026 en volgende nog steeds zijn opgenomen op het leegstandsregister of vanaf aanslagjaar 2026 op het leegstandsregister worden opgenomen, zijn de belastingtarieven zoals opgesomd in artikel 10, §2 van toepassing.

§5. Indien de leegstand van de woning of het gebouw niet is opgeheven na het verstrijken van de vrijstellingstermijn, zal de belasting worden berekend, rekening houdende met het aantal jaren dat de woning of het gebouw ondertussen op het leegstandsregister is opgenomen en dit conform de tarieven vermeld in paragraaf 2 van deze bepaling.

§6. Het bedrag van de belasting wordt als volgt jaarlijks geïndexeerd:

Het tarief vermeld in §2 wordt verbonden aan het gezondheidsindexcijfer van december 2025 (= aanvangsindex) en worden jaarlijks op 1 januari automatisch aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van december ervoor (= nieuwe index), volgens volgende formule:

$$\text{Basisbedrag } \frac{\text{\$2} \times \text{nieuwe index}}{\text{Aanvangsindex}} = \text{nieuw bedrag}$$

Het nieuw bedrag (bekomen na indexatie) wordt afgerond op het dichtste veelvoud van 10,00 euro. Als twee veelvouden even dicht liggen, wordt het bedrag afgerond naar boven.

Artikel 11 - Vrijstelling van belasting

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting moet hiervoor zelf per beveiligde zending de nodige bewijsstukken indienen bij de administratie (beheerder van het leegstandsregister). Vanaf het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, kan geen vrijstelling meer aangevraagd en verkregen worden voor datzelfde aanslagjaar.

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld de belastingplichtige:

1. die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening / psychiatrische instelling waar de belastingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in één van voormelde instellingen en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige vóór de opname in een erkende ouderenvoorziening of psychiatrische instelling;
2. waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt

gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing;

3. die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigd is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgende op de datum van vernieling of beschadiging;
4. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
5. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van deze vergunning;
6. gerenoveerd wordt blijkens een renovatienota waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen worden uitgevoerd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar vanaf het voorleggen van de renovatienota;
7. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken in de zin van artikel 3.30 van de Vlaamse Codex Wonen;
8. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht overeenkomstig artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen;
9. leegstaat omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend.

Artikel 12 - Inkohiering

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

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

Op de vorderingen die bij gemeente door dit belastingsreglement ontstaan, is het 'Retributiereglement op het aanrekenen van administratiekosten bij openstaande fiscale en niet-fiscale vorderingen' van toepassing, zoals goedgekeurd tijdens de gemeenteraad raad van 20 maart 2025.'

Artikel 13 - Bezwaarprocedure bij belasting

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de aanslag een bezwaarschrift indienen bij het College van Burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending.

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

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

- Via e-mail: stedenbouw@sint-laureins.be
- Per (aangetekende) brief: College van burgemeester en schepenen, Antonia Van Dammeplein 1, 9980 Sint-Laureins

De indiening van het bezwaarschrift via elektronische weg geldt als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen.

Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

§2. De bevoegde overheid of een personeelslid dat door de bevoegde overheid speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel directeur. De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

§3. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

§4. De beslissing van de bevoegde overheid wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger.

Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger ingestemd heeft met de elektronische uitwisseling van fiscale berichten, met toepassing van paragraaf 1, is aan het voormelde vereiste van het aangetekend schrijven voldaan als bewijs geleverd kan worden van het tijdstip van de elektronische verzending.

Artikel 14

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

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

Als het gemeentebestuur voor een bepaalde belasting de eBox gebruikt om langs elektronische weg een invorderingsdocument ter beschikking te stellen en als de natuurlijke persoon of rechtspersoon op wiens naam de aanslag wordt gevestigd, zijn/haar eBox activeerde, wordt dit

invorderingsdocument echter uitsluitend via de eBox aangeboden. Het activeren van de eBox geldt als een uitdrukkelijke instemming met een dergelijke elektronische aanbieding.

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

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

Artikel 15 - Bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in voege op 01 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen. Het belastingreglement van 17 december 2020 blijft onverkort van toepassing op belastbare feiten die zich hebben voorgedaan voor 1 januari 2026.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Art. 4- Dit reglement wordt bekendgemaakt conform de daartoe geldende regelgeving.

Art. 5- Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2026 en zal lopen tot en met 31 december 2031.

Bijlagen:

20251218_GRD_BIJL01_besl GRD Belastingreglement op leegstand van gebouwen en woningen 20201217.pdf

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Luc De Meyere

Voor eensluidend afschrift,
Sint-Laureins, 19 december 2025

[SIG01]

[SIG02]

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Luc De Meyere