

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN – GEMEENTERAAD
ZITTING VAN 22 DECEMBER 2025



AANWEZIG :

Petra De Sutter, Angelo Vercamst , Guy Glorieux, Bert De Clercq,
Stefaan De Weireld, Steven Contreras, raadsleden;
Florian Vande Walle, Katelijn Moerman, Christina Behaeghe,
schepenen;
Tom Simaey, burgemeester-voorzitter;
Katrien Blommaert, algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD :

Hilde Bodyn, raadslid

12. Financiën - Belastingsreglement voor leegstaande woningen en gebouwen voor AJ 2026-2031 - goedkeuring

Feiten en context

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leiden tot meer opdrachten en taken voor de gemeenten. Langdurige leegstand is vaak ook de voorbode van verwaarlozing en verkrotting, en soms zelfs van de verloedering van een straat of buurt. De leegstandsbestrijding kan die wantoestanden voorkomen. Leegstaande woningen en gebouwen verhogen het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan. De gemeente Horebeke heeft zich aangesloten heeft bij het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid 'SOLVA cluster Horebeke/Kruisem/Oudenaarde/Wortegem-Petegem'. Eén van de verplichte activiteiten voor het project is het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande 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 leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

Het belastingreglement voorziet in een vrijstelling voor personen die niet langer dan 2 jaar houder van het zakelijk recht zijn van het gebouw of de woning. Overwegende dat voor deze personen een vrijstelling voor 2 jaar wenselijk is omdat ze geconfronteerd kunnen worden met een verschuldigdheid kort na de verwerving. De nieuwe houders van het zakelijk recht moeten de mogelijkheid krijgen om na de verwerving maatregelen te treffen om de leegstand te beëindigen.

Het reglement voorziet in een vrijstelling indien het gebouw of de woning gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als een renovatienota of een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt voorgelegd.

De voormelde vrijstelling bestaat om de houders van het zakelijk recht de tijd te gunnen de nodige renovatiewerken uit te voeren om de leegstand te verhelpen.

Het is wenselijk de termijn te verlengen indien een vergunning nodig is.

Het is eveneens aangewezen de termijn van vrijstelling te verlengen indien het een beschermd monument betreft en een restauratiepremiedossier is goedgekeurd. Bij beschermde monumenten kan de renovatie meer tijd kan vragen. De behandelingstermijn van restauratiepremiedossiers kan lang zijn.

De vrijstellingstermijn kan ook verlengd wordt bij renovatieprojecten van minimaal 8 wooneenheden omdat de renovatie van meerdere wooneenheden gewoonlijk meer tijd vraagt.

Het reglement voorziet in een vrijstelling indien het gebouw of de woning geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Die vrijstelling bestaat

omdat van de houders van het zakelijk recht niet kan verwacht worden dat ze voor een mogelijk korte termijn kosten maken om de leegstand te verhelpen.

Het reglement voorziet in een vrijstelling indien het gebouw of de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Die vrijstelling bestaat omdat de houders van het zakelijk recht na de plotse ramp meer tijd moeten krijgen om de leegstand weg te werken.

Het reglement voorziet in een vrijstelling indien het gebouw of de woning 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. Die vrijstelling bestaat omdat de woning of het gebouw niet kan/mag aangewend worden in overeenstemming met de functie.

Het reglement voorziet in een vrijstelling indien het gebouw of de woning het voorwerp uitmaakt van een gerechtelijke procedure aangaande het al dan niet vergund statuut of eigendomsstatuut van dit gebouw of deze woning. Die tijdelijke vrijstelling bestaat omdat van de houders van het zakelijk recht niet redelijkerwijze kan verwacht worden dat ze omwille van de onduidelijkheid de nodige maatregelen treffen om de leegstaande toestand te verhelpen.

Bevoegdheid

Decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur, art. 40 en 41

Juridische grond

Artikel 170, § 4 van de Grondwet

Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.9-14

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, deel 2 van boek 2

Ministerieel Besluit van 14 maart 2025 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2026-2031

Toetreding van het gemeentebestuur van Horebeke tot IGS woonbeleid Z-O Vlaanderen;

Gemeentelijk reglement op de opname van woningen en gebouwen in het leegstandsregister

BESLUIT

Stemresultaat: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen

Art. 1. - Art.1.- Het reglement belasting op leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt vastgesteld:

Reglement belasting op leegstaande woningen en gebouwen
--

Artikel 1. Belastbaar voorwerp of belastbaar feit

§1. Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt een belasting op leegstaande woningen en gebouwen gevestigd.

§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.

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

Artikel 2. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze:

- a) een aangetekende brief;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

2° college: college van burgemeester en schepenen van Horebeke;

3° 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;

4° leegstaand gebouw: een gebouw zoals omschreven in het gemeentelijk reglement opname van leegstaande woningen en gebouwen in het leegstandsregister;

5° leegstaande woning: een woning zoals omschreven in het gemeentelijk reglement opname van leegstaande woningen en gebouwen in het leegstandsregister;

6° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De procedure tot opname van de woningen of gebouwen in het leegstandsregister is vastgelegd in het gemeentelijk reglement opname van leegstaande woningen en gebouwen in het leegstandsregister;

7° kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

8° 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 ...;

9° renovatie: de werkzaamheden, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 41° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw;

10° renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:

- a) een overzicht van welke niet-stedenbouwkundige vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- b) een tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
- c) een raming van de kosten, vergezeld van offerten, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- d) foto's van de te renoveren delen van de woning.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. In geval 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 hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. Als een zakelijk recht wordt overgedragen, moet de instrumenterende ambtenaar de nieuwe houder van het zakelijk recht vooraf op de hoogte brengen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar brengt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte op de hoogte van de overdracht. Hij vermeldt daarbij de kadastrale gegevens van het goed, de overdrachtsdatum en de identiteitsgegevens van de nieuwe houders van het zakelijk recht.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- a) 1.500 euro voor een leegstaand gebouw;

- b) 1.500 euro voor een eengezinswoning;
- c) 500 euro voor een individuele kamer of studentenkamer;
- d) 750 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder b) en c).

§2. Vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar, wordt de bovenvermelde belasting verdubbeld. Vanaf het vijfde opeenvolgende aanslagjaar, wordt de bovenvermelde belasting verdrievoudigd. Bij de overdracht van het zakelijk recht van de woning of het gebouw bedraagt het tarief van de eerste aanslag voor de nieuwe houders van het zakelijk recht de basisbelasting.

Artikel 5. Vrijstellingsgronden

5.1 Aanvraag vrijstelling

§1. De vrijstelling moet aangevraagd worden voor de datum van verschuldigdheid van de belasting.

Deze vrijstellingen dienen elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van de verschuldigdheid van de belasting te worden aangevraagd.

§2. De houder van het zakelijk recht die een vrijstelling wil, moet zelf aantonen dat een van de vrijstellingsgronden van toepassing is.

5.2 Vrijstellingsgronden

§1. Een vrijstelling wordt verleend aan personen die niet langer dan 2 jaar houder van het zakelijk recht zijn van het gebouw of de woning. De belastingplichtige levert het bewijs aan de hand van een kopie van de notariële akte of een attest van erfopvolging. De vrijstelling geldt maximaal voor 2 jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De datum van het verlijden van de akte bij de notaris is hierbij bepalend.

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

1° gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als een renovatienota of een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt voorgelegd.

In het geval een renovatienota wordt voorgelegd, geldt de vrijstelling voor maximaal 2 jaar vanaf de datum van de goedkeuring van de renovatienota.

In het geval een niet-vervallen omgevingsvergunning wordt voorgelegd, geldt de vrijstelling voor maximaal 3 jaar vanaf de toekenning van de omgevingsvergunning.

In het geval van de renovatie van een beschermd monument waarvoor een restauratiepremedossier is goedgekeurd, geldt de vrijstelling voor maximaal 4 jaar na de goedkeuring van het restauratiepremedossier;

2° gerenoveerd wordt binnen een ruimer renovatieproject van minimaal 8 wooneenheden en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend bij en goedgekeurd door het lokaal woonoverleg. De vrijstelling kan na het eerste jaar van de vrijstelling pas worden verlengd mits positief advies van het lokaal woonoverleg over de voortgang van de renovatieplanning. Deze vrijstelling geldt voor maximaal 3 jaar;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk restauratiepremedossier is ingediend. De vrijstelling geldt maximaal tot één jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremedossier;

4° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. De belastingplichtige levert het bewijs van vernieling of beschadiging aan de hand van alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen. De vrijstelling geldt maximaal voor drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

6° 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. De belastingplichtige levert het bewijs aan de hand van relevante procedurestukken;

7° het voorwerp uitmaakt van een gerechtelijke procedure aangaande het al dan niet vergund statuut of eigendomsstatuut van dit gebouw of deze woning. De belastingplichtige levert het bewijs aan de hand van relevante procedurestukken. De vrijstelling geldt maximaal voor 3 jaar.

Artikel 6. Inkohiering

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

§2. De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Artikel 7. Betalingstermijn

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

Artikel 8. Bezwaar

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

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

§3. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen 15 kalenderdagen na indiening ervan.

Art. 2. - Het reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en eindigt op 31.12.2031.

Art. 3. - Dit reglement wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen. De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen. Een afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan SOLVA.

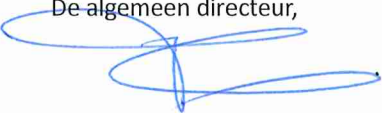
Aldus vastgesteld in voormelde zitting

Namens de Gemeenteraad :

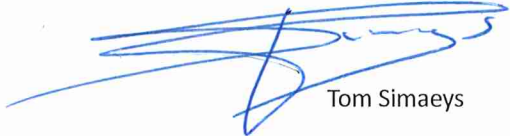
De algemeen directeur,
get. Katrien Blommaert

De burgemeester-voorzitter,
get. Tom Simaey

Voor eensluidend afschrift :

De algemeen directeur,

Katrien Blommaert



De burgemeester,

Tom Simaey