
Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van: maandag 15 december 2025

Jeremie Vaneeckhout, Voorzitter
Pauline Van Marcke, Burgemeester
Louis Degroote, Gino Devogelaere, Kris De Meulemeester, Petra Devos, Davy Demets,
Schepenen

Aanwezig: Yannick Ducatteeuw, Amandine Eeckhaut, Nicolas Duquesnoy, Koen Tack, Davy Dewaele,
Rino Himpe, Sofie Demurie, Els Gevaert, Ine Demeulemeester, Roel Couckuyt, Joy
Vanmaercke, Leendert Van Hulle, Philippe Desmet, Bram Vanhoutte, Jens
Vancauwenberghe, Martijn De Maesschalck, Marie-Rose D'huyvetter, Raadsleden
Pauline Everaert, Waarnemend algemeen directeur

Verontschuldigd: Eddy Recour, Raadslid
Sonja Nuyttens, Algemeen directeur

Afwezig: /

2025/GR/286 - Leegstaande woningen en gebouwen - geïntegreerd reglement opmaak leegstandsregister en belastingreglement 2026-2031: vaststelling

De raad,

In openbare zitting vergaderd,

Op grond van overwegingen, zowel feitelijk als juridisch

De gemeenteraad nam in zitting van 16 december 2019 een gemeentelijk registratiereglement leegstaande woningen en gebouwen en een bijhorend belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen aan en dit voor de periode van 2020 tot en met 2025. Dit reglement werd meerdere malen aangepast (gemeenteraad 14 juli 2020 en gemeenteraad 11 februari 2021) om door de gemeenteraad in zitting van 13 december 2022 helemaal vervangen te worden door een nieuw geïntegreerd reglement opmaak leegstandsregister en belastingreglement. Dit geïntegreerd reglement wordt nu opgeheven en vervangen.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid. De gemeente Anzegem vindt het dan ook wenselijk op het grondgebied van de gemeente het beschikbaar woningen- en gebouwenbestand optimaal te benutten. Langdurige leegstand van woningen en gebouwen moet hierbij voorkomen en bestreden worden. Leegstand leidt immers tot verloedering wat extra taken voor de gemeente met zich kan meebrengen. Tevens zorgen bewoonde woningen en gebruikte gebouwen voor een levendigere omgeving, voor meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel.

Er mag worden aangenomen dat het behoud van deze belasting zal leiden tot een activering van leegstaande woningen, gebouwen en kamers en zodoende ervoor zal worden gezorgd dat de verkoopprijzen en huurprijzen van woningen, gebouwen en kamers binnen redelijke perken blijven. Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijkertijd is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede betaalbare woning geraakt. Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Leegstaande woningen en gebouwen verhogen het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.



Op basis van het Grond- en pandendecreet kan de gemeente een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. De strijd tegen deze leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname in een leegstandsregister daadwerkelijk leidt tot een belasting. De belasting wordt bewust op een voldoende hoog niveau vastgesteld om eigenaars aan te zetten tot het nemen van maatregelen ter bestrijding van de leegstand. De belasting is primair bedoeld als een ontradend instrument en heeft niet de bedoeling om zoveel mogelijk inkomsten te genereren. Om ontradend te werken wordt het bedrag van de heffing verhoogd naarmate een pand langer op het register staat. Tegelijkertijd wordt een maximumbedrag vastgelegd om te vermijden dat de belasting disproportioneel hoog oploopt. De opgenomen vrijstellingen van de belasting sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente. De motivering van deze vrijstellingen, is vaak zeer logisch en blijkt meestal uit de formulering van de vrijstelling zelf.

De bestrijding van leegstand door middel van registratie is ook een actie van de intergemeentelijke werking 'Beter Wonen' waartoe ook gemeente Anzegem behoort om mee het lokaal woonbeleid vorm te geven.

Volgende wijzigingen aan het reglement worden voorgesteld:

- Het tarief van de leegstandsbelasting lijkt aan actualisatie toe. Voorgesteld wordt het maximumtarief voor langdurige leegstand op te trekken, zodat de activering van leegstaande panden sterker kan worden aangemoedigd. Op vandaag is het maximumtarief 2.500 euro, d.i. een verdubbeling van het starttarief van 1.250 euro, wat inhoudt dat voor een pand dat drie jaar op het register is opgenomen, er jaarlijks evenveel wordt betaald dan voor een pand dat tien jaar is opgenomen. Dit lijkt minder wenselijk. Om die reden wordt een progressief tarief voorgesteld waarbij het bedrag per 12 maanden opname in het leegstandsregister stijgt met 1.250 euro tot 5.000 euro om dan nog eenmalig en na 5 jaar opname te stijgen met 2.5000 euro tot een maximumtarief van 7.500 euro.
- Verder wordt voorgesteld de vrijstelling voor renovatiewerken met of zonder vergunning samen te voegen tot één vrijstellingsgrond waarbij jaarlijks een documentering van de voortgang der werken wordt gevraagd en wordt gepoogd de voortgang van de werken te stimuleren. De vrijstelling is op vandaag drie jaar, soms is deze termijn nipt voor de uit te voeren werken. Het lijkt opportuun de vrijstelling tot vier jaar te verlengen.

De financiële toestand van de gemeente Anzegem rechtvaardigt en vereist de invoering van alle rendabele belastingen zodoende het budgetair evenwicht te kunnen behouden.

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen

De grondwet, meer specifiek artikel 170§4;

De Vlaamse codex wonen 2021;

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen

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

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid artikel 2.2.6 met latere wijzigingen; overgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 art. 2.9 t.e.m. 2.14;

Het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, hierna integratiedecreet genoemd;

Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur en latere wijzigingen;



Het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen, artikel 3.

De gecoördineerde omzendbrief KB/ABB 2019/2 d.d. 15 februari 2019 inzake de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit vanwege het Agentschap voor Binnenlands bestuur.

Verwijzend naar volgende eerdere beslissingen

Het gemeenteraadsbesluit van 28 maart 2017 betreffende de toetreding tot de intergemeentelijke samenwerking (IGS) rond woonbeleid 'Beter Wonen'.

Het gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019 tot instellen van een nieuw reglement betreffende het register van leegstaande gebouwen en woningen, aangepast door het gemeenteraadsbesluit van 14 juli 2020 en het gemeenteraadsbesluit van 11 februari 2021;

Het gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019 betreffende de vaststelling van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen 2020-2025, aangepast door het gemeenteraadsbesluit van 14 juli 2020 en het gemeenteraadsbesluit van 11 februari 2021;

Het gemeenteraadsbesluit van 13 december 2022 betreffende leegstaande woningen en gebouwen, registratiereglement en belastingreglement: goedkeuring opheffing en vervanging door geïntegreerd reglement opmaak leegstandsregister en belastingreglement.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Art.1: Het gemeenteraadsbesluit aangenomen in zitting van 13 december 2022 betreffende het geïntegreerd reglement leegstandsregister en belastingreglement wordt opgeheven op 31 december 2025.

Art.2: Het geïntegreerd reglement leegstaande woningen en gebouwen - opmaak leegstandsregister en belastingreglement wordt vastgesteld als volgt en treedt in werking op 1 januari 2026:

Art.3: Hoofdstuk I. Definiëring

Voor de toepassing van dit reglement wordt onder volgende begrippen verstaan (met toepassing van de definiëring volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 1.3):

1° *administratie*: de gemeentelijke Dienst Huisvesting binnen de cluster Omgeving;

2° *beroepsinstantie*: het College van Burgemeester en Schepenen;

3° *gebouw*: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als 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,

4° *leegstaand gebouw*: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor de gedeelten ervan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.1. en 4.2.2. van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen.



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 blijkt uit aangiften, akten of bescheiden. Een gebouw dat in hoofdzaak heeft gediend 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 leegstand 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 na het slopen van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;

5° *woning*: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

6° *leegstaande woning*: een woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- hetzij de woonfunctie;
- hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

7° *leegstandsregister*: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;

8° *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 in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° *opnamedatum*: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

10° *verjaardag*: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

11° *zakelijk gerechtigde*: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

12° *beveiligde zending*: één van de hiernavolgende betekeningswijze:

- een aangetekende zending;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke ander door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van de kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

13° *renovatienota*: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota renovatiewerken conform het decreet betreffende de omgevingsvergunning

Het document dient aan te tonen welke grondige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden aan de woning of gebouw. De uitvoering van de werken moeten een aanzienlijke werktijd vereisen en van die omvang zijn dat zij de normale bewoning van het gebouw belemmeren. Uitgesloten zijn verfraaiingswerken.

Een renovatienota bestaat minimaal uit de volgende stukken:



- een overzicht van de renovatie- of sloopwerken;
- een (gedetailleerd) tijdschema voor de uitvoering van de renovatie- of sloopwerken.
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Hoofdstuk II. Het leegstandsregister

Art.4: Inhoud van het leegstandsregister

De gemeente houdt het leegstandsregister bij van leegstaande gebouwen en woningen. Het leegstandsregister bevat volgende vermeldingen:

- het administratief adres;
- de kadastrale gegevens;
- de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigden vermeld in artikel 3.11 van dit reglement;
- het nummer en de datum van de administratieve akte vermeld in artikel 5§1 van dit reglement;
- de indicaties (fotodossier en een beschrijvend verslag) die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- in voorkomend geval: de datum van indiening van een beroep en de datum en de aard van de beslissing in beroep.
- in voorkomend geval: de datum van indiening van een verzoek tot schrapping uit het register en de datum en de aard van de beslissing.

Een woning die geïventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Art.5: Opname in het leegstandsregister

§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 en latere wijzigingen.

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen 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.

§2. Niet-cumulatieve criteria ter beoordeling van leegstand van een gebouw of een woning:

- Er is gedurende minstens één jaar geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning.
- Het ontbreken gedurende minstens één jaar van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw.
- De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit gedurende minstens één jaar.



- Het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop".

Wanneer aan één van de hierboven vermelde criteria wordt voldaan, wordt het gebouw of de woning opgenomen in de inventaris.

De vermelde termijnen worden berekend op datum van de administratieve akte.

§3. Als uit één van de hiernavolgende criteria niet onmiddellijk leegstand kan vastgesteld worden, voert de administratie één jaar na de eerste vaststelling een tweede controle uit op dit criterium alvorens het gebouw of de woning als leegstaand wordt beschouwd en in de inventaris wordt opgenomen:

- Er zijn volgende uitwendige indicaties van leegstand: affichering te koop/te huur, langdurig neergelaten rolluiken, uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus, langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin.
- Er kan door de ramen of andere openingen vastgesteld worden dat het gebouw of de woning niet of nauwelijks bemeubeld is.
- Het is onmogelijk het gebouw of de woning te betreden omwille van een geblokkeerde toegang, verzegeling, dichttimmeren van deur en/of ramen, geblindeerde raamopeningen.
- De winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd omwille van zeer zware infiltraties via het dak, de gevels, belangrijke glasbreuk op één of meerdere plaatsen, het buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, onafgewerkte ruwbouw, gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning.
- Getuigenverklaringen van aangrenzende burenen en/of de wijkagent geven aan dat het gebouw of de woning niet gebruikt/bewoond wordt.

§4. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijk verwaarlozingsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Art.6: Kennisgeving van de opname

De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Deze zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

De kennisgeving omvat :

- 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 mogelijkheden tot schrapping uit het leegstandsregister.

Ingeval van mede-eigendom of ingeval er andere houders zijn van het zakelijk recht, dan zijn de mede-eigenaars of de andere houders van het zakelijk recht hoofdelijk mede aansprakelijk voor de rechtsgevolgen verbonden aan de opname in het leegstandsregister.

Art.7: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 6, kan de zakelijk gerechtigde bij het College van Burgemeester en



Schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Dit beroepschrift, moet ondertekend zijn en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop 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 wordt ingediend 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.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

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

§3. Het College van Burgemeester en Schepenen registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

§4. Het College van Burgemeester en Schepenen toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 7§1;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde;
- het beroepschrift is niet ondertekend.

§5. Als het College van Burgemeester en Schepenen vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§6. Het College van Burgemeester en Schepenen onderzoekt als beroepsinstantie 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 een met opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig (90) dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het College van Burgemeester en Schepenen het beroep gegrond acht wordt het gebouw of woning niet opgenomen in het leegstandsregister én kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Indien het College van Burgemeester en Schepenen geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.



§8. Indien 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 gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Het college van burgemeester en schepenen kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

Art.8: Schrapping uit het leegstandsregister

Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt:

- eens een zakelijk gerechtigde op datum van de indiening van het verzoek tot schrapping bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3,4° 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.
- eens een zakelijk gerechtigde op datum van de indiening van het verzoek tot schrapping bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 3,6°. 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.
- indien er sedert drie maanden voor de datum van indiening van het verzoek tot schrapping van de woning een geregistreerde huurovereenkomst met de Woonmaatschappij bestaat
- indien op datum van indiening van het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister het gebouw of de woning werd gesloopt en de afbraakmaterialen zijn verwijderd van het perceel.

Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, via beveiligde zending. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na ontvangst van het verzoek. Deze beslissing wordt ter kennisname gegeven aan het College van Burgemeester en Schepenen.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief of met een elektronisch beveiligde zending.

De administratie kan ambtshalve een verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Art.9: Beroep tegen een weigeringsbeslissing tot schrapping

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van het schrijven waarin de zakelijk gerechtigde in kennis gesteld werd van de beslissing tot weigering van schrapping uit leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde bij het College van Burgemeester en Schepenen beroep aantekenen tegen deze weigeringsbeslissing.

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

§2. Beroep tegen de weigering tot schrapping uit het leegstandsregister dient aan het College van Burgemeester en Schepenen betekend te worden door middel van een beveiligde zending. Elk binnenkomen beroepschrift tegen de weigering tot schrapping wordt geregistreerd in het leegstandsregister. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener ervan.



§3. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over het beroep tegen de weigering tot schrapping en betekent deze beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 60 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het verzoekschrift. De uitspraak wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

§4. Wanneer het beroep als gegrond wordt beschouwd, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de aanvraag tot schrapping. Dit wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

Indien het College van Burgemeester en Schepenen geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in het derde lid, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd

Hoofdstuk III. Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

Art.10: Tarief en berekening

§1. Er wordt er voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig hoofdstukken I en II van onderhavig reglement.

De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is – voor zover geen vrijstelling van belasting verleend wordt of de woning of gebouw niet geschrapt werd uit het leegstandsregister - telkens verschuldigd bij het verstrijken van één of meer periodes van 12 maanden opname op het leegstandsregister.

§2. Het bedrag van de belasting wordt voor de eerste termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning is opgenomen in het leegstandsregister, vastgesteld op 1.250 euro voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw

- Indien de woning of het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden op het register staat, bedraagt de belasting 2.500 euro
- Indien de woning of het gebouw een derde opeenvolgende termijn van 12 maanden op het register staat, bedraagt de belasting 3.750 euro
- Indien de woning of het gebouw een vierde opeenvolgende termijn van 12 maanden op het register staat, bedraagt de belasting 5.000 euro
- Vanaf vijf opeenvolgende termijnen van 12 maanden op het register, bedraagt de belasting 7.500 euro

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning. Dit geldt niet voor overdrachten aan of van:

- Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, of die ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde;
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;
- Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

Art.11: Belastingsschuldige - belastingplichtige



§1. De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die gekend is als houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

Als er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. In geval van mede-eigendom is elke niet-vrijgestelde aansprakelijk voor de betaling van zijn wettelijke deel van de totale belastingschuld.

§3. In geval er meerdere niet-vrijgestelde houders van het zakelijk recht zijn, zijn deze eveneens hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Art.12: Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 14. De bewijslast ligt steeds bij de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en deze legt hierbij de nodige bewijsstukken voor.

§2. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° een woning of gebouw waarvan de zakelijk gerechtigde omwille van bijvoorbeeld ziekte, ongeval, leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is. Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren en kan slechts éénmaal toegekend worden voor hetzelfde pand;

2° een woning of gebouw waarvan de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor 2 aanslagjaren;

3° een woning of gebouw waarvan de belastingplichtige sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op het verlijden van de authentieke akte;

De vrijstelling vermeld onder art. 12§2,3° geldt niet voor overdrachten van of aan:

- Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, of die ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde;
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;
- Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

4° een woning die of gebouw dat gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of vastgelegde reservatiestrook voor weginfrastructuur;

5° een woning die of gebouw dat geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan of reservatiestrook voor weginfrastructuur is vastgesteld;

6° een woning die of gebouw dat beschermd is als monument krachtens het decreet onroerend erfgoed d.d. 12 juli 2013 en waarvoor een restauratiepremie is goedgekeurd. Deze vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagjaren vanaf de goedkeuring van de aanvraag.

7° een woning die of een gebouw dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor de eerste drie aanslagjaren, volgende op de datum van de vernieling of beschadiging.



Onder ramp dient te worden begrepen, een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat een normaal gebruik van het pand onmogelijk is. O.a. brand, ontploffing, verzakking, overstroming of storm kunnen hieronder vallen.

8° een woning die of gebouw dat 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. Deze vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagen volgende op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

9° een woning die of een gebouw dat daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt wordt waardoor de woning of het gebouw niet gebruikt kan worden volgens de functie :

- Hetzij ingevolge een niet vervallen omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar.
- Hetzij dat voor de renovatie of sloop geen vergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling slechts geldt voor één aanslagjaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd.

Deze vrijstelling kan driemaal aaneensluitend met één jaar worden verlengd op voorwaarde dat:

- één of meer facturen met vermelding van het adres waar de werken worden uitgevoerd worden ingediend waaruit blijkt dat gedurende het aanslagjaar een bedrag van minimum 5.000 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatie- of sloopwerken werd besteed. Een voorschotfactuur is onvoldoende;
- een actuele renovatienota (artikel 3 13°) wordt voorgelegd.

Deze voorwaarden zijn cumulatief.

Een plaatsbezoek kan worden uitgevoerd om te controleren of de woningen, kamers of gebouwen kunnen gebruikt worden volgens hun functie.

Deze vrijstelling kan slechts éénmaal worden toegekend aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt voor maximaal vier opeenvolgende aanslagjaren.

10° de woning die of het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

11° de woning die of het gebouw dat 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 en verder van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 aanslagjaren en neemt een aanvang op het ogenblik van de kennisgeving van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen om de woning in sociaal beheer te nemen.

12° de woning die of het gebouw dat in eigendom is van of verhuurd wordt door een sociale woonorganisatie die afhankelijk is van de VMSW voor financiering, en wordt aangewend voor sociale huisvesting.

Hiermee wordt bedoeld, de woongelegenheden die voor de opname in het leegstandsregister zijn verhuurd volgens het kaderbesluit sociale huur en het voorwerp uitmaakt van renovatiewerken, mits de eigenaar kan aantonen ten opzichte van beoordelende instantie met het oog op renovatie het nodige te hebben gedaan voor de controledatum 1 juni van het aanslagjaar.

Deze vrijstelling geldt maximaal voor drie opeenvolgende aanslagjaren en kan ambtshalve worden toegekend.

Art.13: Wijze van invordering en betaling



§1. Het kohier wordt opgemaakt en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen en dit ten laatste op 30 juni van het jaar volgend op het aanslagjaar.

§2. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet door middel van overschrijving op het vermelde rekeningnummer.

Art.14: Geschillen en bezwaren

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig de bepalingen voorzien in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag volgend 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 berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

§2. Bezwaarschriften kunnen via duurzame drager (e-mail) worden ingediend binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in bovenstaand lid. De contactgegevens voor het op deze wijze indienen van bezwaarschriften zijn: gemeentebelastingen@anzegem.be. Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

§3. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de 15 dagen na indiening ervan.

§4. De opname of schrapping in het register kan in dit bezwaarschrift niet meer worden betwist.

Art.15: Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

§2. De woningen en gebouwen die op heden reeds opgenomen staan in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen in het register, zoals vermeld staat in de administratieve akte van leegstand en zijn onderhevig aan de bepalingen van dit reglement houdende de registratie van leegstaande woningen en gebouwen.

§3. De toezichthoudende overheid wordt van de bekendmaking van dit reglement op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen

§4. Dit reglement wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Gedaan in zitting als ten hoofde.



Namens de raad:

Pauline Everaert,
Waarnemend algemeen directeur

Jeremie Vaneeckhout,
Voorzitter

*Voor éénsluitend afschrift,
Anzegem, 17 december 2025*

Pauline Everaert,
Waarnemend algemeen directeur

Pauline Van Marcke,
Burgemeester