

Gemeenteraad - openbare zitting

Uittreksel uit het verslag van de vergadering van 17 december 2025

Zijn aanwezig:

Filip Vervaeke, voorzitter van de gemeenteraad

Rutger De Reu, burgemeester

Jan Vermeulen, Sofie D'hondt, Nathalie Lambrecht, Johan Cornelis, Marleen Vanlerberghe, Bart Van Thuyne, Bruno Dhaenens, schepenen

Conny De Spiegelaere, schepen, voorzitter BCSD

Annick Verstraete, Eric Van Huffel, Freija Dhondt, Gunnar Claeys, Matthias Neiryndck, Stephanie Debeurme, Olaf Evrard, Els Baart, Jan Pauwels, Bart Vermaercke, Alexander Adams, Carline De Paepe, Kristof Van den Berghe, Ortwin Depoortere, Peter Parmentier, Bram Stroobandt, Marc Cocquyt, Beatrice Thaler, An Standaert, Ilse Dobbelaere, Delphine Verschelde, Hugo Schaeck, Zoë Van Doorne, Peter De Maertelaere, gemeenteraadsleden

Ronny Vermeulen, waarnemend gemeenteraadslid

Stefanie De Vlieger, algemeen directeur

In openbare zitting vergaderd,

Registratie en belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Regelgeving

De gecoördineerde grondwet van 17 februari 1994, artikel 170 § 4 over de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingen te heffen.

Het decreet van 30 mei 2008, gewijzigd bij decreet van 3 mei 2024 en eventueel latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, artikel 41, 14° over de bevoegdheid van de gemeenteraad voor het vaststellen van gemeentebelastingen.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.9 - 2.14.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.14.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Bijlage

Het gemeenteraadsbesluit van 24 januari 2019 over de belasting op leegstaande woningen en gebouwen.

Het gemeenteraadsbesluit van 19 juni 2025 over het retributiereglement ter invordering van fiscale en niet-fiscale ontvangsten.

Motivering

Het huidige belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen vervalt op 31 december 2025 en moet opnieuw vastgesteld worden voor de periode 2026 tot en met 2031.

Het vervallen belastingreglement werd volledig herwerkt rekening houdend met de opgelegde vormgeving door het Agentschap Binnenlands Bestuur.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Gemeenten kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

Daarbij kunnen ze nadere materiële en procedurele regels voor het leegstandsregister bepalen.

De strijd tegen leegstaande woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname in het leegstandsregister ook leidt tot een belasting.

Er zijn meerdere redenen om leegstaande woningen en gebouwen te registreren en te belasten:

- Leegstand is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent.
- Leegstaande woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme, krakers, vervuiling en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten.
- Leegstand creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.
- Leegstaande woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.
- Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan louter om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij dragen echter niet bij aan de kosten die leegstand met zich mee brengt.
- Leegstaande woningen en gebouwen in de gemeente verhogen onnodig het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.
- Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen.
De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen.

De vrijstellingen van de belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Volgende belangrijke wijzigingen werden doorgevoerd ten opzichte van het vorige reglement:

- verhogen van de bedragen van 1.100 euro naar 1.375 euro voor een leegstaand(e) woning/gebouw en indexering vanaf 2027
- bedrag voor een kamer valt weg

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Financiële gevolgen

De ontvangst van deze beslissing zal geboekt worden op:

meerjarenplan 2026-2031	Exploitatie
jaar	2026-2031
beleidsitem	002000 - Fiscale aangelegenheden
algemene rekening	737400 - Belasting op leegstaande woningen en gebouwen
krediet 2026	182.000 euro

Stemming over het agendapunt

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt een jaarlijkse belasting geheven op leegstaande woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 2

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 3

Een kopie van dit besluit wordt aan de financieel directeur bezorgd en aan de betrokken dienst belast met de toepassing van dit reglement.

Artikel 4

Dit besluit en de inhoud ervan wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking (artikel 286 § 1 en artikel 287 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen).

Reglementen

Definities

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement hebben onderstaande termen de eraanstaande betekenis of toepassing:

administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid

beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen

beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven
- een afgifte tegen ontvangstbewijs

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.

leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw: is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet splitsbaar is. Een gedeelte is eerst splitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de

functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw in het leegstandsregister wordt opgenomen, zoals blijkt uit de administratieve akte.

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

woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

zakelijk gerechtigde: de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een woning of gebouw.

administratieve akte: Het formeel genummerd document waarmee het vermoeden van leegstand wordt geregistreerd. De datum van de administratieve akte geldt als opnamedatum in het leegstandsregister.

ramp: elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt.

1. LEEGSTANDSREGISTRATIE

Leegstandsregister

Artikel 2

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

- een lijst leegstaande woningen
- een lijst leegstaande gebouwen

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

2. In het leegstandsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht
- het nummer en de datum van de administratieve akte
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname

Registratie leegstand

Artikel 3

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden van de gemeentelijke administratieve eenheid en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaande woning of een leegstaand gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend technisch 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 de bevolkingsregisters op het adres van de woning.
- Het langdurig aanbieden van de woning of van het gebouw als “te huur” of “te koop”.
- Het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in de bevolkingsregisters.
- Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen.
- Een volle brievenbus gedurende lange tijd.
- Niet of heel minimaal bemeubeld.
- Het ontbreken van een keuken of sanitair.
- Storende omgevingsaanleg: een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd, ...).
- Rolluiken die langdurig neergelaten zijn.
- Dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd).
- Ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk.
- Ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt.
- Onafgewerkte ruwbouw.
- Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf.
- Het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliwoning.
- De onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang.
- Verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw.
- De winddichtheid van de woning of het gebouw is niet gewaarborgd omwille van zeer zware infiltraties via het dak, de gevels, belangrijke glasbreuk, het buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, onafgewerkte ruwbouw, gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning.
- Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten.
- Het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie.
- Het vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming.
- De aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of onproductiviteit.
- Het vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend.
- De aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting.
- Getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

§4. Leegstand bij nieuwbouw wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Kennisgeving registratie

Artikel 4

De zakelijk gerechtigde(n) wordt(worden) 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

Beroep tegen registratie

Artikel 5

1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, 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 de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft.
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw 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 en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of
- als het beroepschrift niet is ondertekend

5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

6. 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 woningen en gebouwen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een woning of een gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

7. 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.

8. 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 de woning of het gebouw in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Schrapping uit het leegstandsregister

Artikel 6

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 functie, zoals omschreven in artikel 1, 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.

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, 5°, 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.

2. Een woning of gebouw wordt eveneens uit het leegstandsregister geschrapt wanneer het volledig is gesloopt. De datum van schrapping is de datum van de vaststelling van de sloop door de administratie of, indien bewijs wordt geleverd door de zakelijk gerechtigde, de datum van de sloopmelding.

3. 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 de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 of, in voorkomend geval, het bewijs van sloop overeenkomstig paragraaf 2 zoals een sloopvergunning, sloopmelding of een vaststelling door de administratie

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 en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 5.

2. DE BELASTING OP LEEGSTAND

Belastbare grondslag of belastbaar feit

Artikel 1

Stad Deinze heft een jaarlijkse belasting op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

De definities van toepassing op deze belasting zijn omschreven in hoofdstuk 1.

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

Belastbare periode

Artikel 2

De belasting wordt geheven voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Belastingplichtige

Artikel 3

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de leegstaande woning of het leegstaand gebouw op de verjaardag van de opnamedatum.

In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar (= notaris of ambtenaar van de federale overheidsdienst financiën) de verkrijger van het zakelijk recht voorafgaandelijk in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

In geval van overlijden van de belastingplichtige wordt ingekohierd op naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord 'nalatenschap'.

In geval van onverdeeldheid van meerdere belastingplichtigen wordt ingekohierd hetzij op naam van alle belastingplichtigen, hetzij op naam van een of meer van de belastingplichtigen, gevolgd door de vermelding 'en rechthebbenden'.

Hoofdelijkheid

Artikel 4

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-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.

Berekeningsgrondslag en tarieven

Artikel 5

§1. De belasting bedraagt:

1.375 euro voor een leegstaand gebouw

1.375 euro voor een leegstaande woning

§2. De belasting wordt vermeerderd per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat met:

1.375 euro voor een leegstaand gebouw

1.375 euro voor een leegstaande woning

§3. Het tarief van de belasting heeft een maximale aanslag van 6.875 euro (niet geïndexeerd bedrag).

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

Artikel 6

De belasting is ineens en ondeelbaar verschuldigd voor het gehele aanslagjaar.

Artikel 7

De bedragen vermeld in artikel 6 wordt vanaf het aanslagjaar 2027 jaarlijks geïndexeerd volgens onderstaande formule:

$$\text{Belasting jaar X} = \frac{\text{Basistarief belasting} * \text{ABEX-index oktober jaar X-1 (basis 2013 = 100)}}{\text{ABEX-index december 2025 (basis 2013 = 100)}}$$

met volgende afrondingen: berekend geïndexeerd bedrag wordt naar boven afgerond naar de dichtstbijzijnde volle euro.

Vrijstellingen

Artikel 8

1. Van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen zijn vrijgesteld:

De houder van het zakelijk recht kan een beroep doen op onderstaande vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen.

- De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Deze vrijstelling geldt voor een periode van vijf jaar volgend op de datum van opname in voornoemde instelling. Het bewijs wordt geleverd door de instelling/ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft. Deze vrijstelling is enkel geldig voor de leegstaande woning waar de belastingplichtige het laatst was ingeschreven in de bevolkingsregisters.
- De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing.
- De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige zakelijk gerechtigde is geworden of door het voorleggen van een notariële akte.

- Wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoonst dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register van leegstaande woningen en gebouwen ten gevolge van een onvoorzienbare gebeurtenis onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de toekenning van de overmacht.

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

- Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- Geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
- Krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.
- Deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap
- Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
- Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.
- het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een erkend sociaal verhuurkantoor of een sociaal huisvestingsmaatschappij verkregen sociaal beheersrecht.
- Gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:
 1. Indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning kan worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van vijf jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning en maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend.
 2. Indien het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen, een renovatienota en een jaarlijkse update wordt voorgelegd. De vrijstelling geldt voor een termijn van vijf jaar en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.
In de renovatienota moet staan:
 - een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken met tijdsschema
 - een raming van de kosten van de geplande werken via het bijvoegen van volgende stukken. Deze stukken moeten gedateerd zijn tijdens de periode van het registratiejaar.
 1. een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer
 2. een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd
 3. facturen of aankoopbewijzen
 4. summiere fotoreportage over de vordering van de werken
 5. bewijs sloop

Voormelde vrijstellingen voor renovatie zijn niet te combineren. Er kan slechts éénmalig een vrijstelling van maximaal 5 jaar voor renovatie worden toegekend aan dezelfde houder van het zakelijk recht.

Artikel 9

De vrijstelling van de belasting wordt aangevraagd via het aanvraagformulier beschikbaar op de website van Stad Deinze.

Wijze van inning

Artikel 10

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

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

Bezwaarmogelijkheid

Artikel 11

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting 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 te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Bezwaarschriften kunnen worden ingediend:

- op volgend adres: Dienstencentrum Leiespiegel, Brielstraat 2, 9800 Deinze, of
- via het e-mailadres: gemeentebelastingen@deinze.be

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Overgangsbepalingen

Artikel 12

De toegekende en nog lopende vrijstellingen op basis van het afgelopen belastingreglement blijven van toepassing.

Artikel 13

Het gemeenteraadsbesluit van 24 januari 2019 over het leegstandsreglement en de gemeentelijke belasting op de leegstand van gebouwen en woningen blijft van toepassing voor belastbare feiten voltrokken uiterlijk op 31 december 2025.

Verwijzingsregel

Artikel 14

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen, zijn van overeenkomstige toepassing op deze belasting :

1. de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;
2. het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

Beslist in zitting van 17 december 2025

Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur,
Stefanie De Vlieger

De voorzitter van de gemeenteraad,
Filip Vervaeke

Voor éénsluitend afschrift,
Deinze, 19 december 2025

