

## **Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 18 december 2025**

Aanwezig: Mattice Du Tré, voorzitter van de raad  
Jurgen Bauwens, burgemeester  
Rik Daelman, Yari Van Kaer, Ilse Poppe, Bart Waterschoot, Dominique Roelandt, schepenen  
Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Luc Maes, Aurélie Willaerts, Stefaan Thierens, Annemarie Peeters, Patrick Baert, Peter Maes, Alexis Hylebos, Ragnilde De Rijcke, Tom Van Bogaert, Ivan Rousseau, Bert Keymolen, raadsleden  
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur  
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: Pauline De Schepper, raadslid

Afwezig: -

### **OPENBARE ZITTING**

#### **Gemeentefinanciën : Vaststelling belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen.**

##### Toelichting

De gemeenteraad dient het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen opnieuw vast te stellen.

##### Juridisch kader en motivering

De financiële toestand van de gemeente rechtvaardigt en vergt de invoering van alle rendabele belastingen. Dit blijkt ook uit de meerjarenplanning die beantwoordt aan alle opgelegde evenwichtscriteria conform de BBC regelgeving.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook effectief gebruikt wordt, omdat leegstand leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente.

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente verhoogt het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.

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. In voorliggend belastingreglement zijn de vrijstellingen van belasting opgenomen die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

##### Regelgeving :

- Artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet.
- Artikelen 7 tot 9 van de Programmawet van 20 juli 2006.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, art 40 en 41.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.
- Het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet- fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019.
- De Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 met betrekking tot het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit.
- De Vlaamse Codex Wonen.
- Wetboek van inkomstenbelastingen.
- Het gerechtelijk wetboek

##### Financiën

## Besluit

### Art. 1 :

§1. Er wordt voor de termijn van 1 januari 2026 tot en met 31 december 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 het gemeentelijk reglement op leegstand van gebouwen en woningen dd. 23 maart 2023.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in Artikel 2 .”Begripsomschrijvingen”, van het gemeentelijk reglement op leegstand van gebouwen en woningen van 23 maart 2023.

§2. Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor 1 mei 2023 blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

§3. 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.

### Art. 2 : Belastingplichtige:

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op 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. Ingeval 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. Ingeval 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. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

§4. Indien de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte niet in kennis wordt gesteld van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar blijft de vorige houder van het zakelijk recht (volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie of volgens de gegevens ontvangen van de instrumenterende ambtenaar) belastingplichtig.

### Art. 3 : Tarief van de belasting

§1. De basistarief van de belasting bedraagt :

- **1.500 Euro** voor een leegstaande woning
- **2.000 Euro** voor een leegstaand gebouw

§2. De belasting bedraagt bij de eerste aanslag het basistarief.

§3. Het bedrag van de volgende belastingaanslagen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule :  
het bedrag basistarief vermeld onder §1 vermeerderd met X maal het bedrag van het basistarief waarbij X gelijk is aan het aantal bijkomende periodes van twaalf maanden dat het gebouw, de woning of de kamer zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris of het leegstandsregister. X kan nooit hoger zijn dan 4.

### Art. 4 : Belastingvrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de gemeentelijke administratieve eenheid of bij het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonwijzer Waasland (Interwaas) die door het gemeentebestuur zijn belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 7.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld :

1° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt maximum voor één jaar.

2° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt voor één jaar.

Deze vrijstelling geldt niet indien het zakelijk recht werd verkregen ingevolge :

- o overdracht aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
- o overdracht ingevolge fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;- overdracht aan bloed-en/of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament

3° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning die volledig en uitsluitend gebruikt werd als hoofdverblijfplaats door de belastingplichtige en geldt maximum voor één jaar.

4° De belastingplichtige, houder van het zakelijk recht, die behoort tot één van volgende categorieën :

- o sociale huisvestingsmaatschappijen erkend door de VMSW
- o de gemeente of het OCMW van Waasmunster voor zover het panden betreft die voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving.

§4. Een vrijstelling wordt verleend als 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

3° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

4° 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.

5° Gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

6° Gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning op voorwaarde dat een renovatienota wordt ingediend. Onder renovatienota wordt verstaan : een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen :

- een gedetailleerd overzicht van de voorgenomen werken;
- een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 3 jaar de woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars;

Deze vrijstelling kan maximum drie keer verleend worden in een periode van drie opeenvolgende jaren. De vrijstellingen in punt 5° en 6° kunnen niet achtereenvolgens worden verkregen.

Art. 5 : Inkohiering

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

Art. 6 : Betalingstermijn

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

Art. 7 : Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de aanslag een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen van Waasmunster. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend , ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de datum waarop de belastingplichtige de aanslag heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de inning van de contantbelasting. 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 berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

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

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden dient dit uitdrukkelijk in zijn bezwaarschrift te vragen.

Art. 8 : Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of bij gebrek aan een beslissing binnen de termijnen vermeld in artikel 9,§5 van het decreet kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg te Gent. Artikelen 1385 decies en 1385 undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing . De vormen, de termijnen en de rechtspleging voor de bevoegde rechtbanken en hoven worden geregeld zoals inzake rijksinkomstenbelastingen en gelden voor alle betrokken partijen.

Art. 9 : De bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen zijn van toepassing op deze belasting.

Art. 10 : Zonder afbreuk te doen aan Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn van toepassing, voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen:

1° de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;

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.

Art. 11 : Verwijn- en moratoriumintresten zijn toepasselijk zoals inzake directe rijksbelastingen.

Art. 12 : Dit besluit wordt van kracht op 1 januari 2026 en zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur. (artikel 286 en 287)

Art. 13 : De toezichhoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking overeenkomstig de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur. (artikel 330)

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,  
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,  
(get.) Mattice Du Tré.

Voor éénsluitend afschrift,  
Waasmunster, 23 december 2025

In opdracht:



De algemeen directeur,  
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,  
Mattice Du Tré.