

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 11 december 2025.

Aanwezig: Chris Delneste, voorzitter van de raad
Francis Benoit, burgemeester
Jan Deprez, Willem Vanwynsberghe, Isabelle Vereecke, schepenen
Bram Deloof, voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst
Johan Schietgat, Hilde Vanhauwaert, Bert Deroo, Jeroen Dujardin,
Johan Bossuyt, Ann Dendauw Van Ooteghem, Marc Plets, Eveline
Van Haverbeke, Tom Leece, Céline D'Halluin, Greta Verhaeghe,
Lotje Verschaete, Emma Bernolet, Geert Lesage, Christophe
Dewaele, Larisa Petrova, raadsleden
Els Persyn, algemeen directeur

Verontschuldigd: Sarah Stamper, raadslid

Voorwerp **Vaststellen belastingreglement - belasting op leegstaande
woningen en gebouwen (2026-2031)**

In openbare vergadering

Bevoegdheid en juridische grond

Artikel 170 §4 van de grondwet.

Artikel 40 en 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Het decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de Vlaamse Wooncode.

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

Artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.

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

De omzendbrief KB/ABB 2019/02 van 15 februari 2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.

Feiten, context en argumentatie

Leegstaande woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast.

Leegstand is meestal ook een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer werk voor de gemeente met zich meebrengen onder de vorm van het bestrijden van overlast en het nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.

Daarnaast zijn leegstaande woningen en gebouwen niet beschikbaar op de huizenmarkt. Dit terwijl een groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden. Leegstand vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld en het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van de gemeente. Het tarief van de basisbelasting is relatief laag en wordt gedurende maximum tien opeenvolgende jaren vermenigvuldigd met X, waarbij X het aantal opeenvolgende jaren is van ononderbroken opname in de inventaris leegstand.

Een vrijstelling gedurende twee jaar voor de zakelijk gerechtigde en laatste bewoner van de geïnventariseerde woning die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling is redelijk, gelet op de noodzaak om een andere bestemming te vinden voor het leegstaande pand.

Een vrijstelling van panden die gedurende minstens 6 maanden per kalenderjaar worden gebruikt als etalage of expositieruimte is gerechtvaardigd, aangezien deze bestemming de negatieve aspecten die inherent zijn aan leegstand in belangrijke mate compenseert.

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.

Net als alle steden en gemeenten wordt ook de gemeente Kuurne de laatste jaren geconfronteerd met een hoge inflatie. Daarom is er beslist om de voortaan de tarieven jaarlijks aan te passen op basis van de reële evolutie van de index. Op die manier evolueren uitgaven en ontvangsten in dezelfde richting.

Publieke stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: Definities

1. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
2. 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 en dat niet beantwoordt aan de definitie van een woning zoals bedoeld onder 1.
3. Kamer: een soort woning waarin een toilet, een bad of een douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
4. Zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik.
5. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen: een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs.
6. Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw, de woning of de kamer in het leegstandsregister wordt opgenomen of na schrapping wordt heropgenomen.

7. Inventarisatieperiode: periode waarin het pand opgenomen is op de gemeentelijke inventaris leegstand.

8. Leegstaand gebouw: een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien minstens twee indicatoren van leegstand vervuld zijn. Daarbij 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, of met de functie vermeld in een overeenkomstig eerdere wetgeving afgeleverde vergunning, gedane melding of aktename. 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, er zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

9. Leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer minstens twee indicatoren van leegstand vervuld zijn. Handelshuizen waarvan het woongedeelte niet afzonderlijk toegankelijk is vanaf de straat en waarvan minstens het commercieel gedeelte wordt gebruikt, worden uitgesloten van inventarisatie.

10. Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg voldoet aan minstens drie indicatoren van leegstand.

11. Leegstaande kamer: een kamer wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij voldoet aan minstens twee indicatoren van leegstand.

12. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 2: Belastbare grondslag

Er wordt voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 (aanslagjaren 2026 tot en met 2031), een jaarlijkse belasting geheven op de **woningen, gebouwen en kamers** die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand, goedgekeurd in de gemeenteraad van 11 december 2025.

Zolang het leegstaand gebouw, de leegstaande woning of leegstaande kamer niet is geschrapt uit het leegstandsregister, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 3: Belastingplichtige

§1. Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning of gebouw op het ogenblik dat de belasting verschuldigd wordt:

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

§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. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- identiteitsgegevens van de verkrijger van het zakelijk recht
- zijn eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van artikel 3 §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4: Berekening van de belasting

§1. De eerste belasting voor aanslagjaar 2026 bedraagt:

- 1.500,00 euro voor een gebouw of woning
- 350,00 euro voor een individuele kamer of studentenkamer als vermeld in artikel 1.3, , §1, 1^o, 25^o bis van de Vlaamse codex wonen

§2. Het bedrag zoals bepaald overeenkomstig §1 wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden opname op het gemeentelijk leegstandsregister. Deze vermenigvuldigingsfactor wordt beperkt tot een maximum van 10.

§ 3. De woningen die voor 1 januari 2026 werden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister blijven, met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum, belastingplichtig voor deze belasting.

§ 4. De bedragen van de belasting worden bepaald met inachtneming van de voor de berekening van de belasting relevante duur, zonder dat de duur van de al bekomen vrijstelling – wat betreft de bepaling van het bedrag van de belasting - opnieuw in rekening kan worden gebracht. Zodoende dient in geval van eerdere vrijstelling en latere belasting het tarief verbonden aan de gehele inventarisatieperiode te worden toegepast.

§ 5. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw, woning of kamer op de inventaris staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Dit geldt niet voor overdrachten aan:

1. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
2. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

§ 6. Het bedrag van de belasting wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex via onderstaande formule:

Bedrag belasting aanslagjaar X = $\frac{\text{bedrag aanslagjaar 2026} \times \text{index november jaar (X-1)}}{\text{index november 2025}}$

Het is aangewezen om bij de berekening van het tarief afrondingsregels toe te passen en het bedrag af te ronden op 1,00 euro (het meest nabije veelvoud van 1,00 euro).

Artikel 5: Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. Deze vrijstelling kan maximaal 1 aanslagjaar worden toegekend.

2° de belastingplichtige natuurlijk persoon die zakelijk gerechtigde en laatste bewoner is van de geïnventariseerde woning en die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Deze vrijstelling kan maximaal 2 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.

3° de belastingplichtige die beperkt is in zijn handelingsbekwaamheid ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling kan maximaal 1 aanslagjaar worden toegekend.

4° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de twee heffingen volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

1. Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
2. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

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

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

2° die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiedossier is ingediend. De vrijstelling geldt gedurende de termijn van de behandeling van het restauratiedossier.

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure.

Deze vrijstelling geldt vanaf:

- het aanslagjaar van de start van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien deze datum valt voor de verjaardag van de inventarisatie.
- het aanslagjaar volgend op de start van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien deze datum valt na de verjaardag van de inventarisatie

Deze vrijstelling geldt tot:

- het aanslagjaar van het einde van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien deze datum valt voor de verjaardag van de inventarisatie
- het aanslagjaar volgend op het einde van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien deze datum valt na de verjaardag van de inventarisatie

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal ingeroepen worden, ongeacht het aantal dergelijke omgevingsvergunningen en is niet cumuleerbaar met de vrijstelling voor renovatiewerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

6° het voorwerp uitmaakt van renovatiewerken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is vereist en die tijdens het aanslagjaar worden uitgevoerd. Deze vrijstelling geldt maximaal voor drie opeenvolgende aanslagjaren. De kostprijs van de aantoonbaar uitgevoerde werken bedraagt minstens 5.000,00 euro per aanslagjaar.

Onder aantoonbaar uitgevoerde werken wordt verstaan: de werkzaamheden waarvan de effectieve uitvoering ontegensprekelijk blijkt op basis van objectieve gegevens. Hiervoor worden aanvaard: gedetailleerde facturen, mits vermelding van werfadres, bedrag, datum van uitvoering, omschrijving van de werken of materialen; of kasticket van aangekochte materialen in combinatie met duidelijke foto's van de uitgevoerde werken. Bij onduidelijkheid is een plaatsbezoek mogelijk. Deze vrijstelling is niet cumuleerbaar met de vrijstelling voor renovatie blijkens een omgevingsvergunning.

7° het voorwerp uitmaakt van een compromis betreffende de overdracht van het zakelijk recht van de woning. De compromis dateert van vóór het moment waarop de woning aan de belasting onderhevig werd, zijnde de verjaardag van de inventarisatiedatum. Uiterlijk zes maanden na datum van de compromis dient de definitieve overdracht te worden aangetoond aan de hand van een authentieke akte. De vrijstelling geldt enkel voor de eerstvolgende heffing volgend op de datum van de compromis.

8° gebruikt wordt als etalage of expositieruimte. De vrijstelling geldt als het gebouw gedurende minstens 6 maanden van het aanslagjaar gebruikt wordt als etalage of expositieruimte.

Deze vrijstelling kan enkel gebruikt worden voor gebouwen zonder woonfunctie of het handelsgedeelte van een gebouw met woonfunctie.

Deze vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd.

§3. Een woning, gebouw of kamer kan in één onafgebroken inventarisatieperiode maximum voor 5 belastingtijdperken van een vrijstelling genieten.

§4. Na een volledige overdracht van het zakelijk recht kan de nieuwe zakelijk gerechtigde opnieuw gebruik maken van alle bovenvermelde vrijstellingen, met een maximum van 5 belastingtijdperken.

§5. Een vrijstelling van de belasting kan worden aangevraagd bij de administratie, ten vroegste vanaf 1 januari van het aanslagjaar waarin men heffingsplichtig wordt. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals vermeld in artikel 5 §1 en §2, moet hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie.

Artikel 6: Invordering

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

Artikel 7: Bezwaar

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen volgens de modaliteiten van het decreet van 30 mei 2008 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.

Bezwaarschriften kunnen eveneens via het formulier op de gemeentelijke website worden ingediend binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in bovenstaand lid. Het formulier kan ingevuld worden op de webpagina www.kuurne.be/belastingen2026-2031.

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

Indien de belastingschuldige wenst gehoord te worden dient dit uitdrukkelijk te worden vermeld in het bezwaarschrift.

Artikel 8: Overgangsbepalingen

§1: belastbaar tijdstip en berekening

De woningen en gebouwen die belastbaar waren in aanslagjaar 2025 en die ondertussen niet geschrapt zijn uit het gemeentelijk leegstandsregister blijven belastbaar volgens het tarief en de berekening uit artikel 4. Voor aanslagjaar 2026 zal voor de berekening van het aantal belastbare jaren vertrokken worden van het aantal belastbare jaren van aanslagjaar 2025 +1, indien de eigenaar ondertussen niet gewijzigd is.

Voor de daaropvolgende jaren zal voor de berekening van het aantal belastbare jaren vertrokken worden van het aantal belastbare jaren van aanslagjaar 2025+X waarbij X gelijk is aan het verschil tussen het aanslagjaar en 2025, zolang de zakelijk gerechtigde niet gewijzigd is.

§2: vrijstellingen

Een reeds toegekende vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond onder een vorig belastingreglement kan door dezelfde eigenaar voor dezelfde woning of gebouw niet opnieuw worden verkregen op basis van het huidige belastingreglement.

Indien op een vrijstelling gedurende meerdere aanslagjaren beroep kan worden gedaan, dan wordt het aantal jaren waarvoor, onder een vorig belastingreglement, al een vrijstelling werd toegekend in mindering gebracht van het totaal aantal jaren vrijstelling voorzien in dit belastingreglement.

Artikel 9

Deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Artikel 10

Het gemeenteraadsbesluit en het concrete belastingreglement zullen, overeenkomstig artikel 286, § 1, 1^o en §3 en artikel 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, bekendgemaakt worden op de webtoepassing van de gemeente.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

algemeen directeur,
(get.) Els Persyn

voorzitter van de raad,
(get.) Chris Delneste

Voor eensluidend afschrift

algemeen directeur
Els Persyn

burgemeester
Francis Benoit

