KAMPENHOUT

KNAP·LANDELIJK·ZORGZAAM

Gemeentelijk reglement Opname en belasting van leegstaande woningen en gebouwen – aanslagjaren 2026 - 2031

1. Inleiding

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer deze minstens 12 opeenvolgende maanden niet bewoond is. Voor gebouwen geldt dat minstens 50% van de totale oppervlakte gedurende minstens 12 maanden niet gebruikt wordt volgens de functie van het gebouw.

Leegstand heeft veel negatieve gevolgen:

- verloedering van de buurt;
- verlies van potentiële huurinkomsten;
- waardevermindering van het pand;
- druk op de betaalbaarheid van wonen in de gemeente.

Om mensen te stimuleren deze leegstand aan te pakken, zien we ons genoodzaakt een leegstandsbelasting te heffen.

2. Toepassingsgebied

Artikel 1:

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. De leegstandsheffing dient als instrument om leegstand en verloedering tegen te gaan en opwaardering van de buurt te stimuleren.

Leegstand van woningen opsporen, registreren en aanpakken is een gemeentelijke bevoegdheid. Gemeenten hebben een ruime vrijheid om te bepalen hoe ze leegstand bestrijden, maar er zijn enkele basisvoorwaarden:

- Gemeenten met een leegstandsregister moeten de definities uit de Vlaamse Codex Wonen (art. 2.9–2.14) gebruiken.
- Nieuwbouw mag pas zeven jaar na de vergunning, zonder functiegebruik, als leegstaand worden beschouwd.
- Schrapping uit het register gebeurt als het gebouw of de woning zes maanden volgens de functie wordt gebruikt.
- De leegstandsregistratie geldt voor gebouwen zonder economische functie of met een economische functie op percelen kleiner dan 500 m², die niet onder het decreet van 19 april 1995 vallen.

De gemeente maakt deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel Noord. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen als verplichte activiteit (2020-2025) en als basisactiviteit (2026-2031) zoals vermeld in artikel 2.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3. Begripsomschrijvingen

Artikel 2:
In dit reglement wordt verstaan onder:

1. administratie: de personeelsleden die door het college van burgemeester en schepenen van Kampenhout belast zijn met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen. Zij bezitten onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden. De administratie voert alle taken uit met betrekking tot de opmaak, opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
2. beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
    a. een aangetekend schrijven,
    b. een (elektronisch) aangetekende zending,
    c. een afgifte tegen ontvangstbewijs,
    d. via de gemeentelijke website indien een meldingsformulier voorzien is,
    e. elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
3. 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, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
4. houder (of medehouder) van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom of gedeelde volle, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;
5. 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 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, zoals vermeld in artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
6. 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;

7. 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 de functie;
8. leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
9. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

4. Leegstandsregister

Artikel 3:
De administratie houdt een register bij van leegstaande woningen en gebouwen. In het leegstandsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
2. het dossiernummer;
3. de datum van opname in het leegstandsregister.

5. Opname

5.1. Vaststelling van leegstand

Artikel 4:
Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd wanneer 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.
Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer deze niet wordt aangewend in overeenstemming met de woonfunctie gedurende een termijn van minstens twaalf opeenvolgende maanden.

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een opnameattest. Dit attest bevat minstens één foto en een vermelding van de indicaties die de leegstand staven. De datum van het opnameattest geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en als opnamedatum in het register.

De leegstand wordt beoordeeld op basis van minstens één objectieve indicatie uit onderstaande lijst:

- geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning op het adres van de woning of het gebouw;
- het ontbreken van aansluiting op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik overeenkomstig de functie van de woning of het gebouw kan worden uitgesloten;

- verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, of tekenen van vernieling aan of in de woning, het gebouw of de omgeving;
- de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang, dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- de woning of het gebouw is niet bemeubeld of ingericht;
- de woning of het gebouw wordt niet gebruikt overeenkomstig de functie;
- het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) voor een gebouw;
- een onbruikbaar gemaakte, weggehaalde of (over)volle brievenbus.

Een woning of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan ook worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

Register tweede verblijven en register leegstaande woningen en gebouwen kunnen niet gecombineerd worden.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen. Omgekeerd kan dit wel, een woning die opgenomen wordt in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, kan nadien ook opgenomen worden in de gewestelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Assistentiewoningen worden juridisch niet als afzonderlijke woningen beschouwd. Ze kunnen enkel als leegstaand worden geregistreerd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw niet gebruikt wordt volgens de functie van het gebouw.

Indien een woning of gebouw tijdelijk wordt gebruikt als opvanglocatie voor personen in acute noodsituaties, zoals dakloosheid, huiselijk geweld of plotselinge onbewoonbaarheid van de eigen woning, wordt het niet opgenomen in het leegstandsregister. De opvang moet georganiseerd zijn door (lokale) overheden of erkende maatschappelijke instellingen en mag niet bedoeld zijn voor reguliere of langdurige bewoning. Het tijdelijk gebruik moet worden aangetoond met overtuigende bewijsstukken, zoals attesten van erkende instellingen of verslagen van hulpdiensten. Een verklaring op eer volstaat niet.

5.2. Kennisgeving van de opname

Artikel 5:
Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan de verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

5.3. Beroep tegen de opname

Artikel 6:
Het modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het register van leegstaande woningen of gebouwen is bijgevoegd bij het aanschrijven van het vermoeden van de leegstand.
Het beroepschrift moet minstens de volgende gegevens bevatten:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister onterecht is gebeurd. De opname kan worden betwist met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt de houder van het zakelijk recht bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij deze optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De houder van het zakelijk recht vult het modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen in binnen een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de beveiligde zending omtrent de opname in het leegstandsregister. Met uitzondering van zendingen naar het buitenland, hier geldt een termijn van zestig kalenderdagen.

Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in dit artikel. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn niet verstreken is. Dan vervalt het eerste beroep.

De administratie beslist over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. De beslissing wordt genomen op basis van de stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een beslissing op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd, of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie doet uitspraak over het weerleggen van de leegstand en betekent de beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de indiening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Alles wordt opgenomen in het dossier.

Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister.

6. Schrapping uit het leegstandsregister

Artikel 7:
Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer een houder van het zakelijk recht bewijst dat:

- de woning gedurende minstens zes opeenvolgende maanden wordt aangewend overeenkomstig de woonfunctie, of

- de woning volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin.

De schrapping uit het leegstandsregister geldt met terugwerkende kracht vanaf de eerste dag waarop de woning werd gebruikt overeenkomstig de woonfunctie, of vanaf de datum waarop het puin volledig werd geruimd na sloop.

Het effectief gebruik wordt aangetoond door een inschrijving van minstens zes opeenvolgende maanden in het bevolkingsregister. Indien dit onvoldoende blijkt, kan de administratie een aanvullend feitenonderzoek uitvoeren.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer een houder van het zakelijk recht bewijst dat:

- meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende minstens zes opeenvolgende maanden wordt aangewend overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3, 5., of
- het gebouw volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin.

De schrapping uit het leegstandsregister geldt met terugwerkende kracht vanaf de eerste dag waarop het gebouw overeenkomstig de functie werd gebruikt, of vanaf de datum waarop het puin volledig werd geruimd na sloop.

De administratie stelt deze aanwending of sloop vast op basis van administratieve gegevens of, indien nodig, na een onderzoek ter plaatse.

De loutere voorlegging van een geregistreerde (handels)huurovereenkomst kan niet volstaan als bewijs voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw of de woning.

Het modelformulier om een schrapping aan te vragen is bijgevoegd bij het aanschrijven van het vermoeden van de leegstand. De schrappingsaanvraag bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister. Bewoning moet bewezen worden met een attest van hoofdverblijfplaats dat bevestigt dat de inwoner minstens zes maanden is ingeschreven op zijn adres in de gemeente.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, wordt een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toegevoegd aan het dossier, tenzij deze persoon optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het leegstandsregister.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.3. Dezelfde termijnen en procedures gelden.

7. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

7.1. Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

Artikel 8:
Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 geldt er een gemeentebelasting op woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat de woning of het gebouw 48 opeenvolgende maanden opgenomen is in het leegstandsregister.

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

7.2. Belastingplichtige

Artikel 9:
De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de leegstaande woning of het leegstaande gebouw.

Bij mede-eigendom wordt de leegstandsbelasting pro rata verdeeld volgens het eigendomsdeel, maar alle mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het volledige bedrag. Een mede-eigenaar met een persoonsgebonden vrijstelling is vrijgesteld van betaling, de overige mede-eigenaars blijven hoofdelijk aansprakelijk voor het resterende bedrag.

In geval van overdracht van het zakelijk recht informeert de verkoper of diens notaris de verkrijger van het zakelijk recht vooraf dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De verkoper of diens notaris stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht. De kennisgeving bevat minstens de volgende gegevens:

- het adres van de overgedragen woning of gebouw;
- naam en adres van de nieuwe houder van het zakelijk recht en het eigendomsaandeel;
- datum van de akte van verkoop;
- naam en kantooradres van de notaris.

De belastingplicht gaat over op de nieuwe houder vanaf de datum van de akte van verkoop.

Bij ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van hierboven, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

In elk geval wordt er geen rekening gehouden met de tussen partijen gesloten overeenkomst aangaande de verschuldigde belasting.

7.3. Tarief van de belasting

Artikel 10:
De belasting bedraagt:

- Na 48 opeenvolgende maanden opname in het leegstandsregister: 2.000 euro.
- Na 60 opeenvolgende maanden: 3.000 euro.
- Na 72 opeenvolgende maanden: 4.000 euro.

- Na 84 opeenvolgende maanden: 5.000 euro.
- Vanaf 96 opeenvolgende maanden: 6.000 euro per jaar.

Indien er een overdracht is van het zakelijk recht, vervalt het aantal termijnen niet dat de woning of een gebouw in het leegstandsregister staat.

7.4. Wijze van inning

Artikel 11:
De belasting wordt ingevorderd via een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

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

7.5. Bezwaarprocedure

Artikel 12:
De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeuren volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn door de belastingschuldige of diens vertegenwoordiger. Dit kan gebeuren door een beveiligde zending naar Team Financiën – Gemeentehuisstraat 32 – 1910 Kampenhout of per e-mail naar bezwaarschrift@kampenhout.be. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden. De termijn van drie maanden begint te lopen als:

- Het aanslagbiljet per post werd verstuurd, de derde werkdag na de verzenddatum;
- Het aanslagbiljet elektronisch werd verzonden, de datum van verzending:
- De belastingplichtige en het bestuur maken gebruik van hetzelfde informatiesysteem om berichten elektronisch uit te wisselen, de datum waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

8. Overgangsbepaling

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2020-2025 van 24 oktober 2019. Woningen en gebouwen die voor 1 januari 2026 zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen met behoud van hun opnamedatum. Deze opname blijft rechtsgeldig en vormt de basis van de toepassing van dit reglement, tenzij de eigenaar aantoont dat de woning of het gebouw niet langer leegstaat conform de bepalingen van dit reglement.

Voor de bepaling van het belastingtarief wordt verdergegaan op het aantal maanden dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister. Deze regeling is van toepassing vanaf het aanslagjaar 2026. Dit geldt ook voor woningen en gebouwen die reeds opgenomen zijn volgens voorgaande reglementen.