

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeentebestuur **8840 STADEN**

ZITTING VAN 27 november 2025

Aanwezig:

Sarah Van Walleghem, voorzitter

Ludwig Willaert, burgemeester

Miet Vandenbulcke, Rik Gevaert, Bonny Vergauwe, Bart Coopman, schepenen

Marc Van Ysacker, voorzitter bijzonder comité

Geert Moerkerke, Joeri Deprez, Chris Verhaeghe, Koen Demonie, Veronique

Devreker, Femke Verleye, Koen Pattijn, Martijn Snaet, Kimberly Saelens, Bene

Pype, Sophie Nuytten, Koen Maertens, Wouter Van Vooren, Andy Verfaillie,

gemeenteraadsleden

Tine Dochy, algemeen directeur

GOEDKEUREN BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN WONINGEN AANSLAGJAREN 2026 TOT EN MET 2031

De raad,

Aanleiding en voorgeschiedenis:

Over het volledige werkingsgebied van de intergemeentelijke woondienst is er een gelijklopende aanpak inzake leegstaande woningen en gebouwen.

De aanpak van leegstand bevat twee onderdelen:

1. leegstandsregistratie;
2. de gemeentelijke belasting op leegstand.

In 2017 werd het leegstandsreglement over de 4 gemeenten van de intergemeentelijke woondienst geüniformiseerd, zowel wat betreft het luik registratie als het luik gemeentelijke belasting. De reglementen werden gebaseerd op de modelreglementen van de VVSG (in samenwerking met Agentschap Binnenlands Bestuur).

In elke gemeente over het werkingsgebied wordt jaarlijks het leegstandsregister bijgewerkt. Er is sprake van een duidelijk activerend effect van het reglement (cfr. cijfers in de jaarverslagen Woondienst).

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad het reglement inzake registratie en belasting leegstaande woningen en gebouwen goedgekeurd voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025. Dit reglement werd achtereenvolgend gewijzigd in de gemeenteraad van 28 maart 2024 en 24 oktober 2024.

De toepassing van bovengenoemde reglement eindigt op 31 december 2025.

Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 dient dit reglement hernomen te worden met ingang van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

Bevoegdheid en juridische grond:

- Wet van 7 februari 1831, grondwet van België en latere wijzigingen.
- Wet van 10 april 1992, boek van inkomstenbelastingen 1992 en latere wijzigingen.
- Koninklijk besluit van 27 augustus 1993, tot uitvoering van Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 en latere wijzigingen.
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid en latere wijzigingen.
- Decreet van 30 mei 2008, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.
- Decreet van 27 maart 2009, betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
- Decreet van 15 mei 2009, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.
- Decreet van 22 december 2017, Decreet Lokaal Bestuur en latere wijzigingen.
- Decreet van 17 juli 2020, Vlaamse Codex Wonen en latere wijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid o.a. houdende subsidiëring van intergemeentelijk projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- Omzendbrief ABB 2019/2 van 15 februari 2019, met onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.
- Besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2019 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid 'Woondienst Regio Roeselare' en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS van Woondienst Regio Roeselare goed te keuren.

Feiten, context en argumentatie:

De Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Op basis van het decreet grond en pandenbeleid kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen ook optimaal benut wordt. De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.

Een gemeentelijk reglement is de wettelijke basis waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld. De strijd tegen de leegstaande woningen en/of gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een inventarislijst ook daadwerkelijk belast worden. De vrijstellingen van inventarisatie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Opvolging van de inventarisatie en heffing gebeurt in samenwerking met de Woondienst Regio Roeselare. Uniformiteit inzake de reglementen over de gemeenten is hierbij belangrijk voor een vlotte implementatie.

De gemeente wil het gebruik van leegstaande woningen, handelspanden en kamers stimuleren. Leegstand heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid, de woonkwaliteit en het economische weefsel in onze gemeente. Door eigenaars aan te moedigen hun panden opnieuw te gebruiken of te verhuren, willen we bijdragen aan een levendige en aantrekkelijke gemeente.

Om dat doel te bereiken, past de gemeente de tarieven van de leegstandsheffing aan. De voorgestelde aanpassing bestaat uit twee onderdelen:

1. Een verhoging van de bestaande tarieven.

De huidige tarieven zijn al enkele jaren ongewijzigd gebleven. Door de stijgende kosten voor verbouwing en renovatie is er nood aan een sterker financieel signaal. De verhoging zorgt ervoor dat de heffing opnieuw een voldoende prikkel vormt om leegstand te beperken.

2. De invoering van een bijkomende tariefvoet voor een vierde jaar leegstand.

In de huidige regeling is enkel voorzien in een tarief tot en met het derde jaar van leegstand. In de praktijk blijft een aantal panden echter langer dan drie jaar leegstaan. Door een bijkomend tarief voor een vierde jaar in te voeren, wil de gemeente langdurige leegstand extra ontmoedigen.

De nieuwe tarieven zijn als volgt:

Categorie	Huidig tarief (€)	Voorgesteld tarief (€)
Leegstaande gebouwen (woningen en handelspanden)	2000 - 2750 - 3500	2000 - 3000 - 4000 - 5000
Leegstaande kamers	1250 - 1750 - 2000	1500 - 2000 - 2500 - 3000

Financiële gevolgen:

De ontvangsten worden ingeschreven in de strategisch meerjarenplan 2026-2031 onder fiscale ontvangsten onder het MAR 7374.

Verwijzingsdocumenten:

- Gemeentelijk reglement inzake registratie en belasting leegstaande woningen en gebouwen 2019-2025 - wijzigingen.
- Gemeentelijk reglement inzake registratie en belasting leegstaande woningen en gebouwen 2026-2031 - definitieve versie.

Beraadslagingen:

Burgemeester Ludwig Willaert licht het agendapunt toe.

BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1:

Het reglement inzake registratie en belasting leegstaande woningen en gebouwen geldig van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt goedgekeurd en treedt in werking vanaf 1 januari 2026.

Artikel 2:

Het reglement inzake registratie en belasting leegstaande woningen en gebouwen geldig van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 is toegevoegd als bijlage en vormt één geheel met dit besluit.

Namens de raad:

(getekend) Tine Dochy
algemeen directeur

(getekend) Sarah Van Wallegghem
voorzitter

Voor éénsluitend uittreksel
Staden,