



Uittreksel uit de notulen van de vergadering van 18 december 2025

- Aanwezig:** Kris Leaerts, voorzitter
Stefan Imbrechts, Edith Grauwels, Helena Molineaux, Marthe Debels, Anne Van Assche, schepenen
Rudi Van Ingelgom, Gonda Smetsers, Stefan Vandevenne, Korneel Lenaerts, Rudy Peeters, Laura Nevens, Nick Mannaerts, Denise Vander Weyden, William Hanssens, Huguette Kemps, Thomas Vanderick, Sarah Peeters, Els Corbeels, Kurt Schoevaerts, Sonia De Wandeler, Thierry Rom, raadsleden
Isabelle Van Passel, waarnemend algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Bart Crommelinck, raadslid

Gemeentelijk reglement opname en belasting van leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaren 2026-2031 - besluit

Juridische context

Artikels 40 §3 en 41,14° van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

Artikel 170, §4 van de Grondwet.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Boek 2, Deel 2, Titel 3, artikels 2.9-2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Onder artikel 2.14 staat leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken opgenomen als basisinitiatief.

Besluit van de gemeenteraad van 13 februari 2014 en van 18 mei 2017 betreffende de vaststelling van de belasting van leegstaande gebouwen en woningen.

Besluit van de gemeenteraad van 24 oktober van 2019 houdende de vaststelling belasting op de leegstand van gebouwen en woningen.

Collegebeslissing van 1 december 2025 betreffende de kennisname van het ontwerp en het plaatsen op de agenda van de gemeenteraad.

Feiten en beoordeling

Het bestaande gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en leegstandsheffing voor de aanslagjaren 2020-2025 dient te worden hernieuwd.

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.
- Schraping 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.

Evaluatie

In de Kampenhout wordt de belasting geheven na een periode van 4 jaar opname in het leegstandsregister. Dit betekent dat iedere houder van een zakelijk recht verplicht is tot betaling van de belasting zodra een pand gedurende 48 maanden in het leegstandsregister is opgenomen, ongeacht de specifieke omstandigheden.

Een analyse van de voorbije jaren heeft uitgewezen dat door een heffing na 4 jaar de leegstand sneller wordt opgeheven dan wanneer er verschillende vrijstellingen te verkrijgen waren gezien er toen vaak werd gebruik gemaakt van verschillende vrijstellingen achter elkaar waardoor men uiteindelijk pas veel later belastingplichtig was.

In het jaar 2024 bedroeg het percentage belastingplichtigen in Kampenhout 34%.

In 2024 werden in Kampenhout 42 panden geschrapt uit het leegstandsregister, waarvan vier als gevolg van sloop.

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- De definities werden geactualiseerd. Hierbij is de verwijzing naar het Grond- en Pandendecreet vervangen door een verwijzing naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021, conform de geldende regelgeving.
- De woorden 'voor de eerste maal' in de begripsomschrijving van opnamedatum werden geschrapt. Dit zou immers betekenen dat een pand dat opnieuw wordt opgenomen na een eerdere schrapping ingeschreven wordt op datum van de allereerste opname in het leegstandsregister.
- De tarieven worden verhoogd en er wordt een maximumbedrag ingevoerd.

Het reglement werd opgesteld met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Financiële impact

De ontvangsten zijn voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, beleidscode 0020 en algemene rekening 73740000.

Stemming

Met 15 stemmen voor (Kris Leaerts, Stefan Imbrechts, Edith Grauwels, Helena Molineaux, Marthe Debels, Anne Van Assche, Rudy Peeters, Laura Nevens, William Hanssens, Thomas Vanderick, Sarah Peeters, Els Corbeels, Kurt Schoevaerts, Sonia De Wandeler, Thierry Rom), 7 stemmen tegen (Rudi Van Ingelgom, Gonda Smetsers, Stefan Vandevenne, Korneel Lenaerts, Nick Mannaerts, Denise Vander Weyden, Huguette Kemps)

Besluit

Art. 1: De gemeenteraad stelt het reglement opname en belasting van leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaren 2026-2031 - vast.

Art. 2: Het reglement gaat in op 1 januari 2026 en loopt tot en met 31 december 2031.

Art. 3: Het reglement in bijlage maakt integraal deel uit van dit besluit.



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

GEMEENTERAAD

Isabelle Van Passel
(get.) waarnemend algemeen directeur

Kris Leaerts
(get.) voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,

[SIG01]

[SIG02]