

<p style="text-align: center;">UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 15/12/2025.</p>
--

Aanwezig:

Merel Akkermans, Voorzitter
Bart Seldeslachts, Burgemeester
Luc Abrams, Wim Claes, Willem Wevers, Cindy Vanbaeden, Peter Scholiers, Peter Lambrechts, Schepenen
Luc Van Hoof, Mia Wauters, Anja Poortmans, Christel Beyens, Guido Daelemans, Felicia Van Thuyne, Sophie Baeckelmans, Stijn De Haes, Ronny Roofthoof, Joris Dircx, Wim Annaert, Marjan De Nayer, Anton Van Belleghem, Linda Achten, Evy Van Santfoort, Jasper Aertsens, Edwin Truyens, Marleen Wauben, Raadsleden
Kizzy Rombaut, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

An Verlinden, Raadslid

**DE GEMEENTERAAD
In openbare zitting**

Onderwerp: Belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen - 2026-2031 - Goedkeuring - Goedgekeurd

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel.

De gemeenteraad keurt het belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen goed voor de periode van 1 januari 2026 tot 31 december 2031:

Belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen:

Artikel 1. - Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 §1, eerste lid van Boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:

1° Administratie: De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer van het gemeentelijke register.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen

3° Beveiligde zending: Eén van de hiernavolgende betekeningwijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c. een elektronische aangetekende zending

4° 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.

5° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven.

6° Leegstaand gebouw: Gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uit maken van het gebouw. In het kernwinkelgebied wordt een gebouw, dat in hoofdzaak heeft gediend voor een industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit, als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van tenminste zes opeenvolgende maanden.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of melding in de zin van 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 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 slopen van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

7° Leegstaande woning: Woning die gedurende een periode van ten minste 12 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.

8° Leegstandsregister: Het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in art boek 2, artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

9° 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 stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

10° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

11° Woning: een goed vermeld in artikel 1.3 §1, eerste lid, 66° van boek 1 Vlaamse Codex Wonen van 2021. (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande)

12° Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom
- b) het recht van opstal of van erfpacht
- c) het vruchtgebruik

13° kernwinkelgebied: afgebakend gebied in het centrum van Kontich:

- Gemeenteplein (huisnummer 9)
- Mechelsesteenweg (huisnummers 1-102)

Art. 2. - Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen.

§2. 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 gemeentelijk leegstandsregister. De belasting voor een leegstaand gebouw in kernwinkelgebied is voor het eerst verschuldigd nadat het gebouw zes opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt. Voor gebouwen in het kernwinkelgebied blijft de heffing eveneens verschuldigd telkens na het verstrijken van een nieuwe periode van twaalf maanden.

Art. 3. - Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§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 ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligd 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:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en 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 als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 4. - Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- € 1.700 voor een woning
- € 1.700 voor een gebouw

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden, of een gebouw in het kernwinkelgebied voor een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden, op de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- € 3.400 voor een woning
- € 3.400 voor een gebouw

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden, of een gebouw in het kernwinkelgebied voor een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden, op de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- € 5.100 voor een woning
- € 5.100 voor een gebouw

Indien het gebouw of de woning een vierde of latere opeenvolgende termijn van twaalf, of een gebouw in het kernwinkelgebied voor een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden, maanden op de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- € 6.800 voor een woning
- € 6.800 voor een gebouw

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat, wordt herrekend bij volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

§2. Een belastingvermindering is toegestaan voor gebouwen in kernwinkelgebied in volgende gevallen:

1° Indien dit gebouw tijdelijk ter beschikking wordt gesteld voor het inrichten of aankleden van de etalage. De belastingvermindering bedraagt 50% wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. Het pand bevindt zich op het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen

2. De houder van het zakelijk recht stelt het pand, of minstens de etalage, tijdelijk en kosteloos ter beschikking van:
 - andere lokale handelaars;
 - middenstands- of handelsverenigingen;
 - lokale kunstenaars of kunstorganisaties;
 - socio-culturele verenigingen;
 - of een door het gemeentebestuur erkend initiatief ter bevordering van de kernversterking.
3. De etalage wordt effectief aangekleed of ingericht gedurende minstens een ononderbroken periode van de helft van de betreffende aanslagperiode.
4. Het aangebrachte materiaal of de inrichting draagt bij aan de verfraaiing van het straatbeeld en mag geen gevaar of hinder veroorzaken.
5. De houder van het zakelijk recht bezorgt het gemeentebestuur vooraf een schriftelijke melding zodat dit beoordeeld kan worden door de administratie.

2° Indien er bij te huur-of te koopstelling geen grote immoborden ‘te koop’ of ‘te huur’ voor de handelsruimte gelegen op het gelijkvloers worden gebruikt, maar in de plaats daarvan een sticker of een affiche. De belastingvermindering bedraagt 20% wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. Het gebouw bevindt zich op het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen.
2. De houder van het zakelijk recht die geen immoborden, uithangborden of grote stickers met oa de vermelding “te koop” of “te huur” uithangt of deze verwijdert (en in plaats daarvan desgevallend een sticker of affiche aanbrengt met maximale afmetingen van 42X60 cm).
3. De houder van het zakelijk recht bezorgt het gemeentebestuur een schriftelijke melding met bewijs van de uitgevoerde aanplakking, verwijdering of vervanging (ahv foto’s).
4. De vermindering geldt indien aan deze voorwaarden is voldaan gedurende minstens een ononderbroken periode van de helft van de betreffende aanslagperiode.

Cumulatie tot een belastingvermindering van maximaal 70% in totaal is mogelijk.

3° Bij een tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap, waarbij meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het leegstaande gebouw moet voor minimum 1 maand en maximum minder dan 6 maanden in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandelsactiviteit, horecazaak of het bedrijf van een ambachtsman en waarbij er een rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek.

De belastingvermindering kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het college van burgemeester en schepenen. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een belastingvermindering moet hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen.

Het verschuldigde tarief van het betreffende aanslagjaar wordt verminderd met X/6^{de} of X/12^{de} van het verschuldigde tarief, naargelang of het gebouw in kernwinkelgebied gelegen is of niet. Hierbij is X het aantal volle maanden van het tijdelijk gebruik. X kan nooit minder zijn dan 1 en nooit groter zijn dan 5.

De belastingvermindering heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het register van leegstaande woningen en gebouwen. De anciënniteit van opname in het register blijft doorlopen tijdens de periode van belastingvermindering.

§3. Het aantal termijnen dat een woning of gebouw op het leegstandsregister staat, wordt behouden bij ingang van dit reglement. De termijn die in acht genomen wordt voor de belasting, wordt berekend vanaf de eerste opname op het leegstandsregister.

Art. 5. - Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie via het daartoe bestemde aanvraagformulier of online. De aanvraag voor een vrijstelling van de belasting moet worden ingediend via beveiligde zending uiterlijk 30 dagen na kennisgeving van de opname op het kohier. Voor de volgende jaren dient de aanvraag telkens, per beveiligde zending te worden ingediend voor het verstrijken van de toepasselijke opnamedatum, aangezien anders de eventuele vrijstelling pas kan ingaan na de opnamedatum. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in art. 5 §2 dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende zorginstelling verblijft, voor een periode van maximaal twee opeenvolgende jaren en dit enkel voor de woning waar de houder van het zakelijk recht laatst verbleef voor zijn opname in de zorginstelling;

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor een periode van maximum twee jaar;

3° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

4° de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning of het gebouw is aangeduid als te onteigenen goed;

5° de woning of het gebouw zit in onvrijwillige onverdeeldheid. Deze vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd en geldt voor maximum twee jaar;

6° de woning of het gebouw, krachtens decreet, beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming

als monument, stads- of dorpsgezicht EN waarvoor een restauratiepremedossier bij de bevoegde overheid is ingediend en ontvankelijk verklaard;

7° de woning of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar;

8° de woning of het gebouw 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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

9° de woning of het gebouw gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op de afgifte datum van de omgevingsvergunning;

10° de woning of het gebouw gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning, mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier (een renovatieplan) aantoont dat het een totale verbouwing betreft en waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen. Het renovatieplan omvat: een gedetailleerd overzicht van welke niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd, een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht, een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren, fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars; De werken worden jaarlijks aangetoond aan de hand van foto's en bijgevoegde facturen. De vrijstelling geldt voor een periode van maximum twee jaar;

11° de woningen of gebouwen die een eigenaar omwille van efficiëntieredenen in een groter sociaal project, zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen, met meerdere tegelijk wil renoveren of herbouwen. De vrijstelling kan voor maximaal twee opeenvolgende jaren verkregen worden op voorwaarde dat de houder van het zakelijk recht jaarlijks de vooruitgang aantoont en maximaal inzet op de mogelijkheden van leegstandsbeheer.

Art. 6. - Inkohiering

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

Art. 7. - Betalingstermijn

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

Art. 8. - Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen (en latere wijzigingen)

Art. 9.

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4 ,6 tot en met 9 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Art. 10.

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Feiten en Context

Het gemeentelijk belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen is aan herziening toe.

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017; Art. 40 §3

Juridische grond

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021

Argumentatie

De belangrijkste wijziging situeert zich bij de belasting op leegstaande gebouwen in kernwinkelgebied: de eerste inning van de leegstandsbelasting zal gebeuren nadat het gebouw 6 opeenvolgende maanden is opgenomen op het leegstandsregister (in tegenstelling tot 12 maanden buiten het kernwinkelgebied). Daarna wordt de leegstandsbelasting telkens na het verstrijken van 12 opeenvolgende maanden geïnd.

Tarieven:

De tarieven van de leegstandsbelasting worden verhoogd (volgens indexsprong) van € 1.500 naar € 1.700 als basis (na een eerste opeenvolgende termijn van twaalf maanden opname of na opname voor gebouwen binnen het kernwinkelgebied). Dit tarief ligt in lijn met omliggende gemeenten.

Per volgende termijn (van twaalf maanden) vermenigvuldigt het bedrag met factor 2, 3 of 4, tot maximum € 6.800.

Voor gebouwen in het kernwinkelgebied is een belastingvermindering mogelijk onder bepaalde voorwaarden:

- Aankleden van de etalage: 50%

Deze belastingvermindering heeft tot doel de activering van leegstaande handelspanden te bevorderen, de aantrekkelijkheid van het handelscentrum te versterken en lokale samenwerking tussen eigenaars, handelaars en kunstenaars te stimuleren.

- Aanplakken van geen affiche of een kleine affiche 'te koop' of 'te huur' ipv een groot immobord of een grote affiche: 20%

Deze belastingvermindering heeft tot doel om het straatbeeld te verfriaaien en visuele vervuiling te beperken door het gebruik van grote immoborden of stickers op leegstaande panden te ontmoedigen.

>>Deze twee kunnen gecumuleerd worden tot max 70%

- Tijdelijke invulling als pop-up store of een andere startende onderneming: belastingvermindering wordt berekend aan de hand van het effectief aantal ingevulde maanden: minder dan 3 maanden binnen kernwinkelgebied (vanaf 3 opeenvolgende maanden aanwending volgens de vergunde functie wordt het gebouw geschrapt van het leegstandsregister), minder dan 6 maanden buiten kernwinkelgebied (vanaf 6 opeenvolgende maanden aanwending volgens de vergunde functie wordt het gebouw geschrapt van het leegstandsregister).

Vrijstellingen

Voor de woningen of gebouwen geldt volgende extra mogelijkheid tot vrijstelling: de woningen of gebouwen die een eigenaar omwille van efficiëntieredenen in een groter sociaal project, zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen, met meerdere tegelijk wil renoveren of herbouwen. De vrijstelling kan voor maximaal twee opeenvolgende jaren verkregen worden op voorwaarde dat de houder van het zakelijk recht jaarlijks de vooruitgang aantoont en maximaal inzet op de mogelijkheden van leegstandsbeheer.

Een woonproject is sociaal wanneer het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels betreft, met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen en bescheiden huurwoningen betreft.

Dit kan ook gemengde projecten betreffen:

Een sociaal woonproject is gemengd wanneer aan minstens één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huurwoningen met sociale koopwoningen en/of bescheiden huurwoningen;
- b. de sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen worden zodanig geïntegreerd in de bestaande woonstructuur dat er een menging ontstaat met woningen van de privésector.

NB: vrijstelling voor woonmaatschappij, OCMW, VMSW, IGEAN werd geschrapt.

Bij Bevel,
De Algemeen directeur
(wg) Kizzy Rombaut

De Voorzitter
(wg) Merel Akkermans

Voor eensluidend uittreksel
Kontich, 16 december 2025

Kizzy Rombaut
Algemeen directeur

Merel Akkermans
Voorzitter

