

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE  
GEMEENTERAAD  
ZITTING VAN DONDERDAG, 20 NOVEMBER 2025**

Aanwezig: Andy Vandekerckhove: voorzitter;  
John Adam: burgemeester;  
Elisabeth Meuleman, Maarten Blondeel, Marieke De Vos, Tineke Van hooland,  
Natascha De Meulemeester, Kristof Meerschaut: schepenen;  
Mathieu Mas, Mathieu De Cock, Lieven Cnudde, Dagmar Beernaert,  
Christine Vandriessche, Luc Lammens, Hans Truyen, Stefanie Debod,  
Dina Librecht, Wim Lodens, Sybille De Vos, Gilles Simoens, Danny Lauweryns,  
Anja De Keyzer, Murat Yurtay, Ronny Kesteley, Mathilde Haesaert,  
Steven Bettens, Frederic De Vos, Vincent Thomaes, Kim Erauw: raadsleden;  
Bart Baele: algemeen directeur

Verontschuldigd: Farah Vansteenbrugge: schepen;  
Carine Portois: raadslid

Afwezig:

**18. FIN - Registratie en belasting op leegstand van gebouwen, woningen en kamers - Goedkeuring**

**Motivering**

---

**Bevoegdheid/rechtsgrond**

De Grondwet, artikel 170, §4.

Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.9-2.14.

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.14.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

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

De gemeenteraadsbeslissing dd. 16 december 2019 betreffende de belasting op leegstand van gebouwen, woningen en kamers.

De principiële goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen dd. 21 oktober 2025 betreffende de registratie en de belasting op leegstand van gebouwen, woningen en kamers.

**Feiten/context/motivering/adviezen van diensten**

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Gemeenten kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, een register van leegstaande woningen en gebouwen (oa handelspanden) bijhouden. Daarbij kunnen ze nader materiële en procedurele regels voor het leegstandsregister bepalen.

Er zijn meerdere redenen om leegstaande woningen en gebouwen te registreren en te belasten:

- Leegstand is een voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar maar ook voor de gemeente een verarming betekent.
- Leegstaande woningen en gebouwen vormen makkelijker een mikpunt van vandalisme, krakers, vervuiling en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten.
- Leegstand creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.
- Leegstaande woningen en gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.
- Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan louter om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij dragen echter niet bij aan de kosten die leegstand met zich meebrengt.
- Leegstaande woningen en gebouwen in de stad verhogen onnodig het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.
- Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen. De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen.
- Leegstand van handelspanden moet voorkomen en bestreden worden omdat deze een hinderlijke factor vormen voor de economische leefbaarheid, de uitstraling en het imago. Daarnaast is het ook nefast voor de commerciële ontwikkeling.
- De strijd tegen leegstaande woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname in het leegstandsregister ook leidt tot een belasting.

De vrijstellingen die in dit regelement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de stad Oudenaarde.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van de belanghebbenden op het grondgebied van de stad, gelet op de financiële toestand van de stad en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

### **Link met het meerjarenplan**

Meerjarenplan 2026-2031

Beleidsdoelstelling pBD-4: Wonen, leven en ondernemen in de stad

Actie A-4-8-4: We pakken verkrotting en langdurige leegstand aan

## Budgettaire weerslag

<b>Boekjaar: 2026-2031</b>					
<b>Algemene rekening: 737400</b> Belasting op leegstaande woningen en gebouwen					
Bedrag 2026	Bedrag 2027	Bedrag 2028	Bedrag 2029	Bedrag 2030	Bedrag 2031
€ 750.000	€ 765.000	€ 780.300	€ 795.906	€ 811.824	€ 828.061

## Communicatie

De diensten huisvesting, financiën en communicatie staan in voor de communicatie met de burgers en de publicatie van de aangepaste verordening op de website van de stad.

## Besluit

---

**Met 17 voor (8 Open VLD: John Adam, Tineke Van hooland, Natascha De Meulemeester, Sybille De Vos, Gilles Simoens, Anja De Keyzer, Murat Yurtay en Danny Lauweryns; 6 Groen: Elisabeth Meuleman, Maarten Blondeel, Marieke De Vos, Steven Bettens, Mathilde Haesaert en Ronny Kestelyn; 3 NVA: Kristof Meerschaut, Andy Vandekerckhove en Frederic De Vos)**

**En 12 onthoudingen (10 Iedereen9700!: Mathieu Mas, Mathieu De Cock, Lieven Cnudde, Dagmar Beernaert, Christine Vandriessche, Luc Lammens, Hans Truyen, Stefanie Debod, Dina Librecht en Wim Lodens; 2 Vlaams Belang: Vincent Thomaes en Kim Erauw)**

Artikel 1: Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder :

1. Beveiligde zending : één van de hiernavolgende betekeningswijze : een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.
2. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 12° en niet beantwoordt aan de definitie van kamer zoals bedoeld onder punt 4° en met uitsluiting van de 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.
3. Registratiedatum : de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of uit het leegstandsregister is geschrapt : het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
4. Kamer : woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken : wc, bad of douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
5. Leegstaand gebouw : een gebouw wordt 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 ten minste twaalf opeenvolgende maanden. 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.

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 blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor economische activiteit, zoals bedoeld 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 afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

6. Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

7. Een nieuw gebouw of een nieuwe woning : in afwijking van §2 en §3, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand 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 §2, eerste lid, respectievelijk §3 van artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.

8. Ramp : een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...

9 Renovatienota : een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens is opgenomen:

- a) Een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
- b) Een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken en een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat de woning of het gebouw bewoonbaar/gebruiksklaar wordt gemaakt;
- c) Een raming van de kosten van de geplande werken via één van de volgende stukken:
  - een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
  - een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
  - een combinatie van beide offertes

De offertes en facturen moeten minder dan 1 jaar oud zijn

d) Een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

e) Een akkoord van de mede-eigenaars (indien van toepassing)

10. Sociale woonorganisatie : een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode; een woonmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurderorganisatie

11. Woning : een goed, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021; elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande;

12. Woonhuis : elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woning bevindt

13. Zakelijk gerechtigde : de houder van één van volgende zakelijke rechten : a) de volle eigendom; b) het recht van opstal of van erfpacht; c) het vruchtgebruik

14. Handelspand : de onroerende goederen die gehuurd en gebruikt worden voor de uitoefening van een kleinhandel, horecazaak of een activiteit als ambachtsman die in contact staat met het publiek.

## **REGISTER**

Artikel 2: Registratie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als leegstaand

Artikel 2.1 Het register

De administratie houdt een leegstandsregister bij dat bestaat uit leegstaande gebouwen en leegstaande woningen.

Een woning die is geïnventariseerd op de Vlaamse Inventaris voor Ongeschikt en Onbewoonbare woningen wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een gebouw of een woning, geïnventariseerd als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

Artikel 2.2 De registratiedatum

De opname in het leegstandsregister gebeurt vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 2.3 Wijze van opname in het leegstandsregister

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 5 van het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin één of meerdere van onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister
- aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting
- vermoeden van het gebruik van de woonentiteit als domiciliewoning
- vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
- vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie
- vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming
- vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend
- onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden
- verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd)
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, ...)
- onafgewerkte ruwbouw
- twaalf maand (of meer) aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop'
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet gemeubeld
- getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent, ...

§3. De zakelijke gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de belasting in het register worden vermeld.

#### Artikel 2.4 Beroep inzake opname leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in §1, kan een zakelijk gerechtigde(n) bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk inkomend beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding wordt naar de indiener(s) van het beroepsschrift verstuurd.

Van zodra het elektronisch indienen mogelijk is gemaakt, zal ook deze methode worden aanvaard.

§2. De houder van het zakelijk recht die de registratie wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Deze bewijsstukken dienen minimaal volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener,
- de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft,
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepsschrift is niet binnen de termijn ingediend
- niet conform de bepalingen §2
- als het niet ondertekend is
- bij niet beveiligde zending

§4. De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§6. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

#### Artikel 2.5 Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Een woning wordt automatisch uit het leegstandsregister geschrapt van zodra uit het bevolkings- of vreemdelingenregister blijkt dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie. De datum van schrapping is de datum van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

§3. Een woning en/of gebouw kan uit het leegstandsregister geschrapt worden indien de zakelijk gerechtigde kan bewijzen dat de woning en/of het gebouw gesloopt is tot aan het maaiveld of, indien nodig, onder de grond. Het voorleggen van een omgevingsvergunning voor de sloping van de woning en/of gebouw is onvoldoende; de woning en/of het gebouw moet daadwerkelijk gesloopt zijn en alle steenpuin dient geruimd te zijn.

§4. Het schrappen van de woning en/of het gebouw kan ook op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek via beveiligde zending van één of meer zakelijk gerechtigden.

§5. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. De beheerder van het leegstandsregister onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De beheerder van het leegstandsregister brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

## **HEFFING**

### Artikel 3.

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de gebouwen, woningen, woonhuizen, kamers die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister te rekenen vanaf datum eerste registratie.

§2. De belasting voor een leegstaand gebouw, woning, woonhuis, kamer en voor een leegstaand handelspand is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw, woning, woonhuis, kamer en/of overige woongelegenheden gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§3. Zolang het leegstaand gebouw, woning, woonhuis, kamer of het leegstaand handelspand niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

### Artikel 4.

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw, woning, woonhuis, kamer en of het leegstaand handelspand op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§3. Ingeval van mede-eigendom zijn alle zakelijk gerechtigden hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§4. Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe zakelijk gerechtigde er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de beheerder van het leegstandsregister binnen de maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan, en de nieuwe zakelijk gerechtigden via beveiligde zending.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in paragraaf 4 van dit artikel, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

### Artikel 5. De belasting

§1. De tarieven bedragen:

- voor een volledig gebouw, woonhuis of woonentiteit:

	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
1 <sup>ste</sup> aanslagjaar	€ 2 000,00	€ 2040 ,00	€ 2 081,00	€ 2 122,00	€ 2 165,00	€ 2 208,00
2 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 2 600,00	€ 2 652,00	€ 2 705,00	€ 2 759,00	€ 2 814,00	€ 2 871,00
3 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 3 200,00	€ 3 264,00	€ 3 329,00	€ 3 396,00	€ 3 464,00	€ 3 533,00
4 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 3 800,00	€ 3 876,00	€ 3 954,00	€ 4 033,00	€ 4 113,00	€ 4 195,00
5 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 4 400,00	€ 4 488,00	€ 4 578,00	€ 4 669,00	€ 4 763,00	€ 4 858,00
6 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 5 000,00	€ 5 100,00	€ 5 202,00	€ 5 306,00	€ 5 412,00	€ 5 520,00
7 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 5 600,00	€ 5 712,00	€ 5 826,00	€ 5 943,00	€ 6 062,00	€ 6 183,00
8 <sup>ste</sup> aanslagjaar	€ 6 200,00	€ 6 324,00	€ 6 450,00	€ 6 579,00	€ 6 711,00	€ 6 845,00
9 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 6 800,00	€ 6 936,00	€ 7 075,00	€ 7 216,00	€ 7 361,00	€ 7 508,00
10 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 7 400,00	€ 7 548,00	€ 7 699,00	€ 7 853,00	€ 8 010,00	€ 8 170,00
11 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 8 000,00	€ 8 160,00	€ 8 323,00	€ 8 490,00	€ 8 659,00	€ 8 833,00
12 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 8 600,00	€ 8 772,00	€ 8 947,00	€ 9 126,00	€ 9 309,00	€ 9 495,00
13 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 9 200,00	€ 9 384,00	€ 9 572,00	€ 9 763,00	€ 9 958,00	€ 10 158,00
14 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 9 800,00	€ 9 996,00	€ 10 196,00	€ 10 400,00	€ 10 608,00	€ 10 820,00
15 <sup>de</sup> aanslagjaar en volgende	€ 10 000,00	€ 10 200,00	€ 10 405,00	€ 10 610,00	€ 10 825,00	€ 11 040,00

- voor een individuele kamer of studentenkamer:

	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
1 <sup>ste</sup> aanslagjaar	€ 175,00	€ 179,00	€ 182,00	€ 186,00	€ 189,00	€ 193,00
2 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 228,00	€ 233,00	€ 237,00	€ 242,00	€ 247,00	€ 252,00
3 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 280,00	€ 286,00	€ 291,00	€ 297,00	€ 303,00	€ 309,00
4 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 333,00	€ 340,00	€ 346,00	€ 353,00	€ 360,00	€ 368,00
5 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 385,00	€ 393,00	€ 401,00	€ 409,00	€ 417,00	€ 425,00
6 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 438,00	€ 447,00	€ 456,00	€ 465,00	€ 474,00	€ 484,00
7 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 490,00	€ 510,00	€ 520,00	€ 530,00	€ 541,00	€ 552,00
8 <sup>ste</sup> aanslagjaar	€ 543,00	€ 554,00	€ 565,00	€ 576,00	€ 588,00	€ 600,00
9 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 595,00	€ 607,00	€ 619,00	€ 631,00	€ 644,00	€ 657,00
10 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 648,00	€ 661,00	€ 674,00	€ 688,00	€ 701,00	€ 715,00
11 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 700,00	€ 714,00	€ 728,00	€ 743,00	€ 758,00	€ 773,00
12 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 753,00	€ 768,00	€ 783,00	€ 799,00	€ 815,00	€ 831,00
13 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 805,00	€ 821,00	€ 838,00	€ 854,00	€ 871,00	€ 889,00
14 <sup>de</sup> aanslagjaar	€ 858,00	€ 875,00	€ 893,00	€ 911,00	€ 929,00	€ 947,00
15 <sup>de</sup> aanslagjaar en volgende	€ 875,00	€ 895,00	€ 910,00	€ 930,00	€ 945,00	€ 965,00

§2. Ingeval een onroerend goed ook op de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in de inventarissen.

#### Artikel 6. Vrijstellingen

§1. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen aan de beheerder van het leegstandsregister.

§2. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld :

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, zolang er een verband is tussen zijn verblijf en de leegstand.

De vrijstelling geldt slechts voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening of psychiatrische instelling;

of voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is

2° De belastingplichtige die nieuwe eigenaar is geworden van de woning/het gebouw na de opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen gedurende één aanslagjaar, namelijk het eerste belastbare aanslagjaar na het verlijden van de authentieke akte;

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan :

- vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

§3. 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 waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;;

2° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. De vrijstelling kan maar 3 opeenvolgende aanslagjaren verkregen worden.

3° 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;

4° gerenoveerd wordt. Hiervoor dient een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende renovatienota voorgelegd te worden.

De vrijstelling dient elk jaar opnieuw aangevraagd te worden en geldt voor een termijn van één jaar die éénmalig kan verlengd worden voor één jaar mits het opnieuw indienen van een renovatienota.

Ingeval het pand erkend is als monument krachtens het Decreet betreffende het onroerend erfgoed dd. 12/06/2013 en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard renovatiepremedossier is ingediend kan de vrijstelling nog een extra jaar verlengd worden.

5° gevat zijn in een brownfieldproject waarvoor het ontwerp van brownfieldconvenant is goedgekeurd door de Vlaamse Regering, conform hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, voor zover de eigenaar actor is bij het brownfieldconvenant.

Er kan geen vrijstelling bekomen worden wanneer de Vlaamse Regering beslist heeft tot stopzetting van de onderhandelingen, vermeld in artikel 8, §3, eerste lid, van het decreet van 30 maart 2007

betreffende de Brownfieldconvenanten, of als het brownfieldproject niet tijdig wordt gestart of gerealiseerd conform de voorwaarden, vermeld in het brownfieldconvenant.

§4. Het eerste jaar na de vrijstelling valt de belastingplichtige terug op de oorspronkelijke belasting, waarbij rekening wordt gehouden met de verhogingen in de aanslagvoet zoals voorzien in artikel 5.

Artikel 7. De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 8. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 9. Bezwaar tegen de heffing :

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet evenwel via de eBox wordt aangeboden, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet voor de belastingplichtige in de eBox toegankelijk wordt.

Van zodra het elektronisch indienen mogelijk is gemaakt, zal ook deze methode worden aanvaard.

Een bezwaar kan niet worden ingediend op iets wat al het voorwerp heeft uitgemaakt van een beroep tegen opname in het leegstandsregister op basis van exact dezelfde argumenten.

Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

Artikel 10: §1 Betalingen inzake de belasting op leegstand van gebouwen, woningen en kamers moeten gebeuren door storting of overschrijving op de bankrekening welke is vermeld op het aanslagbiljet.

Bij elke betaling moet als mededeling steeds en uitsluitend de voorgedrukte gestructureerde mededeling worden gebruikt (en dus geen vrije mededeling), aangezien enkel op die manier een betaling automatisch kan worden verwerkt. De gestructureerde mededeling staat vermeld op het door het stadsbestuur ter beschikking gestelde stortings- of overschrijvingsformulier (structuur van de mededeling : uitsluitend +++drie cijfers/vier cijfers/vijf cijfers+++ , zonder toevoeging in de mededelingszone van één of meerdere andere tekens, letters, symbolen, woorden, ...).

§2 In afwijking van §1, eerste lid, wordt een aanslag waarvoor een gerechtsdeurwaarder optreedt in het kader van de gedwongen invordering, uitsluitend betaald in handen van die gerechtsdeurwaarder.

§3. Invorderingsdocumenten worden door de stad Oudenaarde in gesloten omslag toegezonden.

Als de stad Oudenaarde voor een bepaalde belasting en voor een bepaald documenttype de eBox gebruikt om langs elektronische weg een invorderingsdocument ter beschikking te stellen en als de natuurlijke persoon of rechtspersoon op wiens naam de aanslag wordt gevestigd, zijn/haar eBox activeerde, wordt dit invorderingsdocument echter uitsluitend via de eBox aangeboden. Het activeren van de eBox geldt als een uitdrukkelijke instemming met een dergelijke elektronische aanbieding.

Invorderingsdocumenten worden op geen enkele andere wijze elektronisch aangeboden dan via de eBox.

De elektronische aanbieding, vermeld in het tweede lid, geldt al rechtsgeldige kennisgeving van dit invorderingsdocument en brengt dezelfde rechtsgevolgen tot stand als de verzending ervan in gesloten omslag. Wie de eBox activeert, wordt geacht de eBox ook te raadplegen.

Van zodra de eBox niet meer geactiveerd is, wordt het invorderingsdocument in kwestie door de stad Oudenaarde toegezonden overeenkomstig het eerste lid van §3.

Artikel 11. De ontvangsten zullen geboekt worden op het artikel 0020-00/7374000.

Artikel 12. Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

ALDUS GEDAAN TER ZITTING, OP DATUM ALS HIERBOVEN

NAMENS DE RAAD

De algemeen directeur,


Bart Baele

De voorzitter,


Andy Vandekerckhove

---

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,

 Elektronisch ondertekend op  
21/11/2025 door Bart Baele,  
Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op  
24/11/2025 door Andy  
Vandekerckhove, Voorzitter Raad

