TERNAT

Arrondissement Halle-Vilvoorde
Provincie Vlaams-Brabant
Gemeente TERNAT

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING van 18-12-2025
****

Aanwezig:
Sophie Claeys, voorzitter gemeenteraad
Ines Swaelens, burgemeester
Luc Wachtelaer, Karolien Huylebroek, Kris De Meuter, Rutger Belsack, Anna Parys, schepenen
Frans Holsters, Jozef Borremans, Gunter Desmet, Geert De Feyter, Christiane Servranckx, Kathleen Platteau, Arno De Paepe, Steve Convents, Vera Servranckx, Yo De Beule, Silke Billens, Maarten Babeliowsky, Daan Sorgeloos, Ann De Bolle, Kris Biesemans, Dennis Van der Putten, Lesley De Schepper, gemeenteraadsleden
Sieglinde De Mulder, algemeen directeur

Verontschuldigd:
Sven De Paepe, raadslid

Leegstandsregister en gemeentebelasting op leegstand 2026 - 2031

De raad,

Toelichting
Aan het begin van elke legislatuur, voor het vaststellen van de meerjarenplanning, dienen de belastingen en retributies vastgesteld te worden.
Op 23 oktober 2025 gaf de gemeenteraad haar goedkeuring aan de verlenging van de samenwerkingsovereenkomst ILV Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland. De ILV zal de komende zes jaar verder uitvoering geven aan het lokaal woonbeleid van de gemeenten Ternat, Affligem, Roosdaal en Liedekerke. Eind september werd de aanvraag tot verlenging van het subsidiedossier ingediend bij Wonen in Vlaanderen. De ILV wil verder inzetten op een actief en efficiënt pandenbeleid waarbij naast de inzet op woningkwaliteit ook de leegstand van woningen en gebouwen in de verschillende gemeenten maximaal wordt ingedijkt.
Om te kunnen streven naar een efficiëntere werking, worden de verschillende reglementen van de TARL-gemeenten met betrekking tot de registratie van en belasting op leegstand maximaal afgestemd. Op die manier kunnen alle woonconsulenten van de ILV over de verschillende gemeenten heen uitvoering geven aan het leegstandsbeheer.
Verder streven we ook naar administratieve vereenvoudiging. Op die manier kunnen de woonconsulenten maximaal inzetten op het verhelpen van leegstand in de verschillende gemeenten. Het gemeentebestuur wenst een actief en efficiënt pandenbeleid te voeren waarbij leegstand van woningen en gebouwen maximaal wordt ingedijkt.
In dat kader streeft de ILV Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland naar uniformisering en administratieve vereenvoudiging binnen de uitvoering van het leegstandsbeheer om zo maximale inzet te kunnen leveren op het verhelpen van leegstand in de verschillende TARL-gemeenten.

Bevoegdheid
- Grondwet - artikel 170
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 - artikel 40 en 41. betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad

Juridische grond
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van de Vlaamse regering van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 41 §1 14°: de gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van de gemeentebelastingen en het

vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan, inclusief verminderingen en vrijstellingen
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 – Toegang tot bestuursdocumenten, art. II.26 tot en met II.51
- Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 2, Deel 2, Titel 3 'Leegstandsregister'
- Raadsbesluit van 23 oktober 2025 ter verlenging van de ILV Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland
- Raadsbesluit van 21 december 2023 met betrekking tot goedkeuring leegstandsregister en gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen - aanslagjaar 2024 tot en met 2025

Considerans

ILV Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland zal de komende zes jaar verder uitvoering geven aan het lokaal woonbeleid van de TARL-gemeenten. De ILV wil op een actieve en efficiënte manier inzetten op het pandenbeleid in de verschillende gemeenten. Naast de inzet op woningkwaliteit zal ook de leegstand van woningen en gebouwen maximaal ingedijkt worden.

Om te kunnen streven naar een efficiëntere werking, worden de verschillende gemeentelijke reglementen met betrekking tot leegstand op elkaar afgestemd. Op die manier kunnen alle woonconsulenten van de ILV over de verschillende gemeenten heen uitvoering geven aan het leegstandsbeheer. Er blijft wel ruimte om lokaal eigen accenten te leggen, zo kunnen de belastingtarieven per gemeente gedifferentieerd worden.

Verder streven we ook naar administratieve vereenvoudiging. Op die manier kunnen de woonconsulenten maximaal inzetten op het verhelpen van leegstand in de verschillende gemeenten.

Uitvoering geven aan het pandenbeleid behelst immers veel procedures en richtlijnen. Van de opname van een woning of gebouw in het leegstandsregister tot de schrapping dienen er heel wat administratieve stappen doorlopen te worden. Voor de betrokken eigenaars (houders van het zakelijk recht) is het moeilijk om het overzicht te houden in deze administratieve keten. In het belang van de betrokkenen en in hoofde van goed bestuur, stellen we voor om de administratieve keten te vereenvoudigen.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen regelen de aanstelling van personeelsleden die belast worden met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen en hun bevoegdheden om onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten.

Het decreet lokaal bestuur anno 2017 bepaalt dat de beslissingen, de akten en de briefwisseling van personeelsleden aan wie bevoegdheden zijn toevertrouwd, door die personeelsleden ondertekend worden.

Deze decreten bieden de mogelijkheid om de opmaak en het beheer van het leegstandsregister toe te vertrouwen aan de administratie. Het 'bevoegd personeelslid' geeft daarbij uitvoering aan het reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad.

Dit biedt het voordeel dat niet alle beslissingen tot registratie van een woning of gebouw in het register, (weigering) schrapping, (weigering) vrijstelling of overdracht van het zakelijk recht voorgelegd dienen te worden aan het college van burgemeester en schepenen. Op die manier kan de administratie aanvragen tot schrapping en vrijstelling vlotter behandelen en kan er kort op de bal gespeeld worden naar de betrokken eigenaars. Ook overdrachten van het zakelijk recht kunnen beter opgevolgd worden waardoor nieuwe eigenaars sneller in kennis gesteld kunnen worden van de opname van hun woning of gebouw in het leegstandsregister. Bovendien kunnen zij dan ook beter gestimuleerd worden om de leegstand te verhelpen.

Indien de aanvraag tot schrapping of vrijstelling geweigerd wordt door het bevoegd personeelslid, hebben de betrokken eigenaars de mogelijkheid om in beroep te gaan bij het college van burgemeester en schepenen. college van burgemeester en schepenen beslist in eerste instantie dan ook niet meer over de schrapping of vrijstelling, maar blijft wel bevoegd als beroepsinstantie.
We voorzien tevens de mogelijkheid dat het bevoegd personeelslid ambtshalve schrappingen doorvoert of ambtshalve een vrijstelling van de belasting toekent indien het bevoegd personeelslid over afdoende bewijskrachtige gegevens beschikt. Op die manier hoeven de betrokken eigenaars de bewijsstukken niet aan te leveren indien de administratie zelf hierover kan beschikken.
Om het leegstandsbeleid meer slagkracht te geven, doen we het voorstel om het belastingtarief te verhogen. Hierbij werd gekeken naar belastingtarieven van andere gemeenten die een performant leegstandsbeleid voeren. Voorstel om het basistarief te verhogen naar € 3.000. Vervolgens wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met € 1.000.
Op die manier blijft het belastingtarief significant, maar toch billijk verhoogd rekening houdende met belastingtarieven die van toepassing zijn in andere gemeenten.
Renovaties van sociale woningen hebben een grote complexiteit. Het blijft een bewuste keuze om langdurige leegstand van sociale woningen in te dijken. Sociale woningen zijn daarmee op zich niet vrijgesteld van de belasting op leegstand.
De uitdagingen om grote delen van het bestaande sociaal huurpatrimonium te renoveren zijn complex omwille van de schaal (vaak hele wijken of delen ervan) en het regelgevend kader (i.c. traject om financiering te bekomen, de verplichting tot tijdelijke of definitieve herhuisvesting). Deze uitdagingen gelden niet in deze mate voor projecten van particulieren of private ontwikkelaars. Bovendien heeft de gemeente ook een formele regierol in sociale woonprojecten op basis van Boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, afdeling 1 'Programmatie van projecten' van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen. Ook een dergelijke ingrijpende regierol is niet aanwezig in private projecten. Tenslotte is de woonmaatschappij ook een partner in de beleidsdoelstelling om kwaliteitsvolle en betaalbare sociale woningen te verhuren. Deze maatschappelijke opdracht is niet per se in private projecten aanwezig.
Om deze reden wordt een bijkomende vrijstelling voorzien voor sociale huurwoningen, maar enkel op voorwaarde dat ze zijn opgenomen in een renovatieplanning die werd besproken op het Lokaal Woonoverleg en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Net zoals bij de andere vrijstellingen, wordt deze vrijstelling echter beperkt in de tijd.
In het kader van bovenstaande voorgestelde aanpassingen is het aangewezen om dit reglement aan te passen.

Financiële impact
Voor haar algemene financiering heft de gemeente Ternat een belasting op leegstand. De opbrengst van deze belasting wordt geraamd op € 65.804. De opbrengsten worden geboekt op jaarbudgetrekening JAAR/GBB/0020-00/7305000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.
Adviezen en voorstel

- Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 25 november 2025.

Stemming
Met 13 stemmen voor (Sophie Claeys, Ines Swaelens, Luc Wachtelaer, Karolien Huylebroek, Kris De Meuter, Rutger Belsack, Anna Parys, Kathleen Platteau, Yo De Beule, Silke Billens, Maarten Babeliowsky, Daan Sorgeloos, Dennis Van der Putten), 11 onthoudingen (Frans Holsters, Jozef Borremans, Gunter Desmet, Geert De Feyter, Christiane Servranckx, Arno De Paepe, Steve Convents, Vera Servranckx, Ann De Bolle, Kris Biesemans, Lesley De Schepper)

Besluit
HOOFDSTUK 1 - DEFINITIES EN MACHTIGING
Begripsomschrijvingen

Artikel 1. Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van Boek 1, art.1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:
1° Bevoegd personeelslid: het gemeentelijk personeelslid dat wordt belast met de uitvoering van dit reglement.
2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven
- een afgifte tegen ontvangstbewijs
- een mail aan de betrokken gemeentelijke dienst, onder voorwaarde van de bevestiging van de ontvangst van de mail binnen de 14 kalenderdagen
- het digitaal invulformulier op de gemeentelijke webtoepassing.

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° Registratiedatum: de datum waarop de woning of het gebouw in het leegstandsregister wordt opgenomen. Deze datum wordt opgenomen in de administratieve akte tot vaststelling van leegstand.
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 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 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.

- hetzij 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
- hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

8° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in Boek 2, art. 2.9 - art. 2.14 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 omgevingsvergunning 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 registratie in het leegstandsregister, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het register is geschrapt.
11° Woning: een goed vermeld in Boek 1, art. 1.3 66° van de 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:

- de volle eigendom
- de mede-eigendom
- het recht van opstal of van erfpacht
- het vruchtgebruik.

13° Renovatienota: een nota die toegevoegd wordt aan de aanvraag tot vrijstelling op basis van renovatiewerken die niet vergunningsplichtig zijn. Deze nota bevat:

- een gedetailleerd overzicht van welke niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd
- een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- eventuele offertes of facturen van de werken.

14° Sociale huurwoning: woning die bestemd is om verhuurd te worden als sociale huurwoning zoals gedefinieerd in art 1.3, § 1, eerste lid, 49° van de Vlaamse Codex wonen van 2021.
15° renovatieplanning sociale woningen: renovatieplanning van sociale huurwoningen, opgemaakt in overleg met de woonmaatschappij, besproken op het Lokaal Woonoverleg en bekrachtigd door het college van burgemeester en schepenen.

Bevoegde personeelsleden

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen duidt gemeentelijke personeelsleden aan die belast worden met de uitvoering van dit reglement.
Deze personeelsleden hebben de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister. Daarnaast hebben zij ook de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

HOOFDSTUK 2 - REGISTRATIE VAN LEEGSTAND

Leegstandsregister

Artikel 3. §1 Het bevoegd personeelslid houdt een leegstandsregister bij. Het register leegstand bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- een register 'leegstaande gebouwen'
- een register 'leegstaande woningen'.

Een woning die opgenomen is in de inventaris 'ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen' wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.
§2 In elk register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw
2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of gebouw
3° de identiteit en het adres van de houder(s) van het zakelijk recht
4° het nummer en de datum van de administratieve akte
5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de registratie.

Registratie van leegstand

Artikel 4. §1 Een leegstaande woning of leegstaand gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte tot vaststelling van leegstand. In deze akte worden de indicaties vermeld die de leegstand staven. Er wordt tevens een fotodossier bijgehouden, dit maakt geen deel uit van de administratieve akte. In de administratieve akte wordt tevens de registratiedatum vermeld.

§2 De vaststelling van leegstand wordt vastgesteld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende (niet-limitatieve) lijst:

- het ontbreken, sinds meer dan één jaar, van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop"
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw uitgesloten worden kan
- dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dicht geplakt, dicht geschilderd)
- verwaarloosd buitenschrijnwerk
- verwaarloosde gevels
- de woning is niet bemeubeld
- een verwaarloosde of slecht onderhouden tuin of omgeving
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn
- een volle brievenbus gedurende lange tijd
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

§3 Er kan beroep worden ingesteld tegen de registratie van een woning of gebouw in het leegstandsregister volgens de procedure vermeld in artikel 12 van dit reglement.

Kennisgeving van de registratie

Artikel 5. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot registratie in het gemeentelijk register. Bij de kennisgeving wordt de administratieve akte tot vaststelling van leegstand meegestuurd, deze bevat:

- de beslissing tot registratie van de woning of het gebouw in het leegstandsregister
- de indicaties die de leegstand staven
- informatie over de gevolgen van de registratie in het leegstandsregister
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de registratie in het leegstandsregister.

Schrapping uit het gemeentelijk leegstandsregister

Artikel 6. §1 Een woning wordt geschrapt uit het leegstandsregister als ze meer dan 6 maanden ononderbroken wordt aangewend in overeenstemming met de functie, overeenkomstig de bepalingen in Boek 2, deel 2, titel 3 'leegstandsregister' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na onderzoek ter plaatse.
Een gebouw wordt geschrapt uit het leegstandsregister indien meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig de functie, overeenkomstig de bepalingen in Boek 2, deel 2, titel 3 'leegstandsregister' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.
§2 Overige schrappingsgronden:

- Een woning of gebouw, waarvoor een functiewijziging werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag ter controle van de functiewijziging, dat de wijziging bevestigt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de nieuwe functie. De functiewijziging moet door de belastingplichtige gemeld worden aan het bevoegd personeelslid en gestaafd worden met een kopie van de omgevingsvergunning tot functiewijziging.
- Een woning of gebouw, waarvoor een sloop werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag dat bevestigt dat de sloop voltooid is en het terrein volledig van puin geruimd is. De sloop moet door de belastingplichtige gemeld worden aan het bevoegd personeelslid

en gestaafd worden met een kopie van de omgevingsvergunning tot sloop indien deze vereist is.

- Een woning of gebouw, waarin een wijziging van het aantal woongelegenheden werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag dat de voltooiing van de werkzaamheden en de wijziging van het aantal woongelegenheden bevestigt. Indien de op deze wijze gerealiseerde woongelegenheden op datum van schrapping niet in overeenstemming met de functie worden gebruikt, worden deze woongelegenheden op datum van schrapping opnieuw opgenomen in het leegstandsregister.

§3 Het controle-onderzoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de belastingplichtige aan het bevoegd personeelslid. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van 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.
§4 Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan het bevoegd personeelslid, via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de aanwijzing van de administratieve akte van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft
- de bewijsstukken overeenkomstig die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister
- De datum van indienen van het verzoek.

§5 Het bevoegd personeelslid onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. Het bevoegd personeelslid stelt de aanvrager in kennis van de beslissing. Indien de schrapping geweigerd wordt, gebeurt deze kennisgeving met een beveiligde zending.
§6 Onverminderd §1 tot en met §5, kan het bevoegd personeelslid overgaan tot ambtshalve schrapping, maar enkel voor zover het bevoegd personeelslid in het bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.
§7 Er kan beroep worden ingesteld tegen de weigering van een aanvraag schrapping volgens de procedure vermeld in artikel 12 van dit reglement.

HOOFDSTUK 3 - BELASTING OP LEEGSTAND

Belastbaar feit en termijn

Artikel 7. Er wordt voor de aanslagjaren 2026-2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.
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.
Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op de verjaardag van de registratiedatum.

Belastingplichtige

Artikel 8. §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 registratiedatum.
§2 In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval er meerdere andere houders, zoals omschreven in artikel 1 lid 13, zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.
§3 In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar of de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar of de overdrager van het zakelijk recht stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de akte van verkoop in kennis van de overdracht. Volgende gegevens worden daarbij bezorgd:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht en het eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Het ondertekenen van een verkoopovereenkomst houdt geen overdracht in van een zakelijk recht. Het verlijden van de notariële akte van verkoop zal bepalend zijn om te bekijken wie er op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt, belastingplichtige is.

Tarief van de belasting

Artikel 9. 1. Als de leegstaande woning of het leegstaand gebouw gedurende een eerste termijn van twaalf maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, bedraagt de belasting € 3.000.

De belasting wordt vermeerderd met € 1.000 per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de leegstaande woning of het gebouw op het register staat en dit voor een termijn van 4 jaar.

2. De belasting wordt, vanaf het aanslagjaar 2027, jaarlijks op 1 januari automatisch herzien op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex, volgens volgende formule:

$$\text{Nieuw tarief} = \frac{\text{oud tarief x nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basisindex is de gezondheidsindex van toepassing voor de maand december 2025. De nieuwe index is de gezondheidsindex van toepassing in de loop van de maand december die voorafgaat aan de herziening van het bedrag van de belasting.

3. Een vrijstelling, zoals voorzien in artikel 10, schorst de optelling van het aantal termijnen gedurende de looptijd van de vrijstelling. Na de overdracht van het volledige zakelijk recht vervalt het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning of een gebouw opgenomen is in het leegstandsregister. In dat geval zal de eerste aanslag aan de nieuwe zakelijk gerechtigde € 3.000 bedragen.

Vrijstellingen

Artikel 10. §1 Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij het bevoegd personeelslid via het daartoe bestemde aanvraagformulier. De aanvraag voor een vrijstelling van de belasting moet worden ingediend via beveiligde zending voor de verjaardag van de toepasselijke registratiedatum. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals hieronder beschreven, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan het bevoegd personeelslid.

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

§3 Het bevoegd personeelslid onderzoekt of er redenen zijn tot het toekennen van een vrijstelling binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van de aanvraag tot vrijstelling. Het bevoegd personeelslid stelt de aanvrager in kennis van de beslissing. Indien de aanvraag tot vrijstelling geweigerd wordt, gebeurt deze kennisgeving met een beveiligde zending.

§4 Onverminderd §1, §2 en §3 kan het bevoegd personeelslid vrijstellingen ambtshalve verlenen, maar enkel voor zover het bevoegd personeelslid in het bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.

§5 Persoonsgebonden vrijstellingen:

Van de belasting op leegstand zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die nieuwe houder geworden is van het volledige zakelijk recht op de woning of het gebouw, komt in aanmerking voor een vrijstelling. Deze vrijstelling geldt gedurende één jaar vanaf de registratiedatum, indien de overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden in het jaar vóór de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister. Indien de overdracht heeft plaatsgevonden na de opname in het

leegstandsregister, geldt de vrijstelling gedurende één jaar vanaf de eerstvolgende verjaardag van de registratiedatum.
De datum van de overdracht is de datum waarop de notariële akte van verkoop verleden werd. In geval van erfopvolging is de datum van de overdracht de datum van het attest of de akte van erfopvolging.
2° De belastingplichtige die permanent in een erkende ouderenvoorziening verblijft, indien de belastingplichtige de laatste bewoner was van de leegstaande woning die de belastingplichtige als hoofdverblijfplaats gebruikte. Het verblijf wordt geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie. De vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar vanaf de registratiedatum.
3° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van maximaal twee jaar vanaf de eerstkomende verjaardag van de registratiedatum na de gerechtelijke beslissing. Indien de handelingsbekwaamheid beperkt werd in het jaar vóór de registratie van de woning of het gebouw in het leegstandsregister, geldt deze vrijstelling gedurende een termijn van twee jaar vanaf de registratiedatum.
4° een sociale woning die opgenomen is in een goedgekeurd renovatieplan en dit op voorwaarde dat de woning is opgenomen in een renovatieplanning voor sociale woningen zoals bedoeld in artikel 1 lid 16. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van maximaal 4 jaar vanaf de eerstkomende verjaardag van de registratiedatum na de goedkeuring van het renovatieplan.
§6 Gebouwgebonden vrijstellingen:
Een vrijstelling wordt verleend als de woning of het gebouw:
1° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning aangeduid werd als te onteigenen goed. Deze vrijstelling geldt vanaf de registratiedatum.
2° Krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremiedossier is ingediend of waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van maximaal twee jaar vanaf de registratiedatum.
3° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt maximaal twee jaar vanaf de registratiedatum.
4° 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. Deze vrijstelling geldt vanaf de registratiedatum.
5° a. Gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken en eventueel sloopwerkzaamheden. In het geval dat de omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken afgeleverd werd door het college van burgemeester en schepenen vóór de registratie van het gebouw of de woning in het leegstandsregister, bedraagt de termijn van de vrijstelling 3 jaar vanaf de registratiedatum. In de andere gevallen start de periode van vrijstellingen vanaf de verjaardag van de registratiedatum.
b. Gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning mits de betrokkene door middel van een renovatienota, zoals omschreven in artikel 1 lid 14, aantoont dat het een totale verbouwing betreft waarbij de woning of het gebouw wordt aangepast aan de huidige kwaliteitsnormen. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de eerstkomende verjaardag van de registratiedatum volgend op de aanvraag van de vrijstelling met toevoeging van de volledige renovatienota.
§7 De persoons- en gebouwgebonden vrijstellingen kunnen gecumuleerd worden. De maximale gecumuleerde termijn van de vrijstellingen wordt echter beperkt tot vier jaar.
§8 Er kan beroep worden ingesteld tegen de weigering van een aanvraag vrijstelling volgens de procedure vermeld in artikel 12 van dit reglement.
Inkohiering

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

HOOFDSTUK 4 - INHOUDELIJKE BEROEPEN, FISCAAL BEZWAAR EN SLOTBEPALINGEN

Beroep tegen de registratie en tegen de weigering van een aanvraag schrapping of vrijstelling van de belasting

Artikel 12. §1 Er kan beroep worden ingesteld tegen de beslissing tot registratie en tegen de weigering van een aanvraag schrapping of vrijstelling van de belasting. Dit beroep kan ingesteld worden bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn 30 dagen na ontvangst van de beslissing waartegen men beroep wil instellen.

§2 Een beroep wordt per beveiligde zending overgemaakt en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de aanwijzing van de administratieve akte en van de woning of het gebouw waarop het beroep betrekking heeft
- een of meer bewijsstukken die de grond van het beroep staven.

§3 Als het beroep ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

§4 De indiener voegt bij het beroep de overtuigingsstukken die hij nodig acht.

§5 Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroep ingediend worden, waarbij het eerdere beroep als ingetrokken wordt beschouwd.

§6 Het college van burgemeester en schepenen registreert elk inkomend beroep in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroep. Het college van burgemeester en schepenen heeft 90 dagen tijd om het beroep te behandelen. Het college van burgemeester en schepenen toetst de ontvankelijkheid van het beroep. Het beroep is enkel onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroep is te laat ingediend
- het beroep gaat niet uit van de zakelijk gerechtigde of van een persoon zoals vermeld in artikel 12§3 van dit reglement
- het beroep is niet ondertekend
- het beroep is niet per beveiligde zending ingediend.

§7 Als het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat het beroep onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§8 Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§9 Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente.

Fiscaal bezwaar tegen de belasting op leegstand

Artikel 13. Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit reglement.

De procedure inzake het indienen van een fiscaal bezwaar, is vervat in dit decreet.

Slotbepalingen

Artikel 14. §1 Het huidige reglement inzake de registratie van en belasting op leegstand goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 december 2023 wordt opgeheven.
§2 Het aantal termijnen dat een woning of een 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 registratie in het leegstandsregister.
§3 Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.
Overeenkomstig artikel 285 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur wordt dit belastingreglement bekendgemaakt via de gemeentelijke website en wordt een afschrift van deze beslissing overgemaakt aan de provinciegouverneur.

NAMENS DE RAAD,

algemeen directeur,
(get.) Sieglinde De Mulder

voorzitter gemeenteraad,
(get.) Sophie Claeys

Voor eensluidend afschrift,
Ternat, 17 juni 2026

«ondertekenaars.secretaris.functie»
«ondertekenaars.secretaris.naam»

GEMEENTEBESTUUR TERNAT - VLAAMS - BRABANT -

«ondertekenaars.voorzitter.functie»
«ondertekenaars.voorzitter.naam»