



GEMEENTE
KAPRIJKE

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting van 18 december 2025

Aanwezig: Stefaan Buyck, gemeenteraadsvoorzitter;
Pieter Claeys, burgemeester;
Hendrik Van de Veere, Filip Gijssels, Wim De Waele, Sylvie Caeckaert,
schepenen;
Frederik Versluys, Geert Du Pré, Bert Heynssens,
Tieneke De Meulemeester, Dirk Toubast, Fenna Goethals,
Conny De Muynck, Anja Vanrenterghem, raadsleden;
Els Van Cleemput, algemeen directeur

Verontschuldigd: Alex Ruebens, Marnix Seels, Simon Vandenhende, raadsleden

Afwezig:

Reglementen. Reglement kohierbelasting op leegstaande woningen en gebouwen. Vaststelling.

De gemeenteraad,

Wetten reglementen	en	<p>Artikelen 41, 162 en 170§4 van de Grondwet</p> <p>Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, met latere wijzigingen</p> <p>Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen</p> <p>Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6, met latere wijzigingen</p> <p>Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ artikel 40 § 3 dat bepaalt dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt, en dat deze reglementen [...] o.m. betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente. ...▪ artikel 41 2° dat bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is voor het vaststellen van andere gemeentelijke reglementen [...]▪ artikel 41 14° dat bepaalt dat de raad bevoegd is voor het vaststellen van de gemeentebelastingen [...]▪ artikelen 286 t.e.m. 288 (passages rond gemeentelijke reglementen) <p>Besluit van de gemeenteraad van 29 oktober 2010 houdende de vaststelling van het reglement met betrekking tot het register leegstand, met latere wijzigingen</p> <p>Decreet van 14 oktober 2016 betreffende de wijziging van diverse decreten</p>
-------------------------------	-----------	--

	<p>met betrekking tot wonen</p> <p>Decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen</p> <p>De Vlaamse Codex Wonen van 2021</p> <p>Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021</p>
Verwijzingsdocumenten	Dossierstukken
Verantwoording	<p>Langdurige leegstand van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.</p> <p>Heden wordt het reglement voor de nieuwe legislatuur voorgelegd.</p> <p>De tarieven worden aangepast naar de bedragen conform de laatste aanslagen.</p>
Advies	
Financiële verantwoording	De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan op budgetrekening GBB/0020-00/737400
Voorstel	Vaststellen reglement kohierbelasting op leegstaande woningen en gebouwen
Stemmen	<p>Aanvaard met eenparigheid van stemmen</p> <p>14 voor: Stefaan Buyck, Pieter Claeys, Hendrik Van de Veere, Filip Gijssels, Wim De Waele, Sylvie CaECKAERT, Frederik Versluys, Geert Du Pré, Bert Heynssens, Tienieke De Meulemeester, Dirk Toubast, Fenna Goethals, Conny De MUYNCK, Anja Vanrenterghem</p> <p>0 tegen:</p> <p>0 onthoudingen:</p>
Besluit	<p><u>Artikel 1:</u> de gemeenteraad stelt het reglement betreffende de kohierbelasting op leegstaande woningen en gebouwen vast, zoals het als bijlage bij dit besluit is gevoegd.</p> <p><u>Artikel 2:</u> conform artikel 288 van het decreet lokaal bestuur treedt dit reglement in werking op de vijfde dag na de bekendmaking ervan.</p> <p><u>Artikel 3:</u> dit besluit en het reglement worden bekendgemaakt via de webtoepassing van de gemeente, binnen tien dagen nadat ze genomen zijn. De datum waarop ze zijn aangenomen, waarop ze via de webtoepassing worden bekendgemaakt, de wijze waarop</p>

	<p>het publiek inzage kan krijgen in de besluiten en de mogelijkheid om klacht in te dienen bij de toezichthoudende overheid worden vermeld.</p> <p><u>Artikel 4:</u> de bekendmaking en de datum van bekendmaking van het reglement wordt opgenomen in het register.</p>
--	---



Reglement kohierbelasting op leegstaande woningen en gebouwen

Dit reglement werd goedgekeurd in de gemeenteraad op 18 december 2025

Dit reglement werd bekendgemaakt op 23 december 2025

Dit reglement is in werking sinds 1 januari 2026

Meer info: Gemeentebestuur Kaprijke, financiële dienst, Veld 1, 9970 Kaprijke, 09 323 90 12, financiele.dienst@kaprijke.be

Artikel 1: Belastinggrond

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement met betrekking tot het register leegstand. Ook de definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in hetzelfde reglement met betrekking tot het register leegstand.

§ 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 leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning 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 2: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de eigenaar van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning 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 de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval er meerdere andere houders van een zakelijk recht zijn, zijn ook deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 3: Bedrag van de belasting

§1 De belasting bedraagt:

- 1 600 euro voor een gebouw;
- 1 600 euro voor een woning;
- 240 euro voor een kamer.

§2 Indien een woning, gebouw of kamer meerdere jaren in de het register staat opgenomen, dan geldt volgende formule (dus vanaf het tweede jaar in de het register):

De te betalen belasting van het voorgaande aanslagjaar wordt vermeerderd met respectievelijk 800 euro (gebouw), 800 euro (woning) of 120 euro (kamer) per bijkomende periode dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat.

De heffing kan nooit hoger zijn dan het bedrag geheven tijdens het vierde aanslagjaar.

Bijkomend aan deze vermeerdering worden de bedragen, vermeld in dit artikel, gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van juli 2025. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand juli die aan de aanpassing voorafgaat. De bedragen worden afgerond tot op 2 decimalen.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht, is voor het eerste aanslagjaar waarop de belasting verschuldigd is, het basisbedrag van de belasting in het eerste aanslagjaar van toepassing. Hierna is opnieuw de regeling van bovenvermeld §2 van toepassing.

Artikel 4: Vrijstelling van de belasting

§ 1. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Deze vrijstelling geldt slechts voor de woning die door de belastingplichtige het laatst bewoond werd vooraleer zijn of haar opname in een erkende ouderenvoorziening of psychiatrische instelling. Deze vrijstelling geldt slecht voor maximaal drie aanslagjaren, te rekenen vanaf de datum van opname in de voorziening.
2. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt slechts voor maximaal drie aanslagjaren, te rekenen vanaf de datum van de gerechtelijke beslissing.
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 de eerstvolgende belasting na het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:
 - a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
 - b. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
2. Geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende maximaal drie opeenvolgende aanslagjaren, te rekenen vanaf het ogenblik van de ramp of de vernieling.
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 slechts gedurende maximaal drie opeenvolgende aanslagjaren, te rekenen vanaf het ogenblik van de verzegeling.
Van deze vrijstelling kan geen gebruik gemaakt worden na het moment dat het gebruik van het gebouw of de woning terug mogelijk wordt.
5. Gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt slechts voor maximaal drie opeenvolgende aanslagjaren, te rekenen vanaf de datum van het verlenen van de vergunning.
6. Gerenoveerd wordt op basis van een door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde renovatienota met minstens volgende elementen:
 - a. een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b. een overzicht van de niet stedenbouwkundig vergunning plichtige werken die uitgevoerd worden;
 - c. een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;
 - d. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

Deze vrijstelling geldt slechts voor maximaal drie opeenvolgende aanslagjaren, mits elk van die keren voldaan is aan de voorwaarden. Telkens moet aangetoond worden dat de werken reeds in uitvoering zijn volgens de goedgekeurde, originele renovatienota.

§3 Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

§4 De totale vrijstellingstermijn kan nooit langer dan 4 jaar duren, ook niet in het geval dat beroep gedaan wordt op meerdere of opeenvolgende vrijstellingen. Een uitzondering op deze totale maximumduur wordt gemaakt voor de vrijstelling vermeld onder §2, 1°, §2, 2° en §3.

§5 De belastingplichtige die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting moet hiervoor zelf per beveiligde zending de nodige bewijsstukken indienen aan de beheerder van het leegstandsregister.

§6 Elke vrijstelling wordt slechts toegekend voor het betreffende aanslagjaar. De zakelijk gerechtigde die verschillende keren op dezelfde grond van een vrijstelling gebruik wil maken, moet voor elk aanslagjaar een nieuwe aanvraag doen. Daarbij zal telkens geëvalueerd worden als aan alle voorwaarden voldaan wordt.

Artikel 5: Inkohiering

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

Artikel 6: Betaling van de belasting

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

Artikel 7: Bezwaar en Beroep tegen de belasting

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

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening moet gebeuren per beveiligde zending.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 8: Verwijzingsbepalingen

Zonder afbreuk te doen aan het decreet van 30 mei 2008, zijn van overeenkomstige toepassing op de provincie- en gemeentebelastingen voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen:

1° de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;

2° het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet- fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

Namens de gemeenteraad

get. Els Van Cleemput
algemeen directeur

get. Stefaan Buyck
gemeenteraadsvoorzitter

Voor eensluidend uittreksel

Els Van Cleemput
algemeen directeur

Stefaan Buyck
gemeenteraadsvoorzitter