

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD  
VAN DE STAD TIENEN

ZITTING VAN DONDERDAG 11 DECEMBER 2025

David Geladé, voorzitter

Jonathan Holslag, burgemeester

Nele Daenen, Gijsbrecht Huts, Werner Sabo, Stefanie Beelen, Liesbet Vannes,  
Olivia Verstrepen, Wim Bergé, Schepenen

**Aanwezig:**

Katrien Partyka, Jos Mombaers, Nicky Martens, Bart Maes, Liesbeth  
Vanderloock, Bernard Vandereyken, Cléo Yaacoub, Peter Reynaers, Maria  
Schaerlaekens, Nico Bielen, Sofie De Bruyne, Veronique Brasseur, Bart Thomas,  
Elias Cool, Daniel Vanluyten, Heidi Merckx, Kevin Vanderwaeren, Ine Tombeur,  
Bert Valkeniers, Ketty Vanherle, Anita Savonet, leden

Patricia Willems, algemeen directeur

**Verontschuldigd:** Dominique Wilmots, lid

**Afwezig:** Els Moyens, Daniel Raymaekers, leden

## OPENBARE ZITTING

Vaststellen reglement leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen

**Toelichting**

De gemeenteraad stelt een reglement vast betreffende een leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen.

**Regelgeving**

**Bevoegdheid**

- De gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, artikel 170, §4 dat bepaalt dat geen last of belasting door de gemeenten kan worden ingevoerd dan door een beslissing van hun raad
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §3 dat bepaalt dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen waaronder de gemeentelijke belastingen en retributies, vaststelt
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, tweede lid, 14° dat bepaalt dat 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, niet kunnen toevertrouwd worden aan het college van burgemeester en schepenen en derhalve tot de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad behoren

**Juridische context**

- De gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994
- Het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992
- Het decreet van 30 mei 2008 op de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019
- Het wetboek van de minnelijke en gedwongen invorderingen van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021

- Het besluit van de Vlaamse regering van 14 maart 2025 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019
- De gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2020 houdende de vaststelling van een belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen

### Feiten, context en argumentatie

Het heffen van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen is gerechtvaardigd gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Daarnaast is er een noodzaak om de leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden. Leegstand is een aanzienlijk hinderlijk element in het straatbeeld en beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. Leegstand heeft eveneens een negatieve impact op het veiligheidsgevoel.

Onder de huidige regelgeving hebben gemeenten een grote autonomie om een eigen beleid te voeren, zowel bij de opmaak van een leegstandsregister als bij de invoering van een gemeentelijke heffing op leegstaande woningen en gebouwen.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen en handel optimaal benut wordt.

De fiscale handhaving is een essentieel element in het bestrijden van leegstand, verwaarlozing en verkrotting. Door het heffen van een belasting worden eigenaars (dwingend) gestimuleerd om het bestaand patrimonium conform de functie te benutten of te laten benutten. De registratie van leegstaande woningen en gebouwen is niet nieuw in Tienen. Zo werd het huidige dienaangaande reglement reeds aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 februari 2017.

Ook de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is niet nieuw in Tienen. Terzake kan verwezen worden naar het belastingreglement ter bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen van 17 december 2015, het belastingreglement ter bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen van 22 december 2016, het reglement belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen van 19 december 2019 en het reglement belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen van 17 december 2020.

Het aangewezen om de reglementen inzake de registratie van leegstaande woningen en gebouwen en deze inzake de belasting op leegstaande woningen en gebouwen onder te brengen in één reglement. De structuur van het nieuwe reglement heeft tot doel de consistentie tussen de bepalingen onderling beter te bewaren, alsook de leesbaarheid en begrijpelijkheid van de reglementen te vergroten.

Inhoudelijk worden de meeste bepalingen van de recentste reglementen op het leegstandsregister en op de belasting op leegstand grotendeels behouden. Voor wat betreft (handels)gebouwen wordt in het nieuwe reglement nauwer omschreven dat een gebrek aan actieve uitbating of een dermate lage economische activiteit dat een effectief gebruik conform de handelsfunctie kan worden uitgesloten een indicatie kan zijn van leegstand. Hierdoor worden de zakelijk gerechtigden gestimuleerd om hun (handels)gebouw effectiever en optimaler conform de functie te benutten of te laten benutten.

Volgens het reglement op het leegstandsregister van 22 december 2016 geldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. In het nieuwe reglement wordt een beperkte retroactiviteit ingevoerd zodat, wanneer een aanvraag tot schrapping wordt ingewilligd, de datum van schrapping maximaal twaalf maanden zal kunnen terugwerken vanaf de datum van aanvraag. Door deze bepaling wordt vermeden dat de zakelijk gerechtigde of belastingplichtige talmt om een schrapping te aanvragen en wordt eveneens vermeden dat een schrapping terug kan werken over meerdere voorbije aanslagjaren. Dit draagt eveneens bij tot het actuele karakter van het leegstandsregister.

In tegenstelling tot het belastingreglement van 17 december 2020 wordt in het nieuwe reglement voorzien in een jaarlijkse indexatie van het basisbedrag van de belasting. Dit is gerechtvaardigd gelet op de financiële toestand van de stad en draagt ertoe bij dat de belasting niet of minder daalt in reële termen. Belangrijke uitgavenposten voor de stad (waaronder de personeelskosten) stijgen reëel door tussenkomende indexeringen.

De gronden voor het bekomen van een vrijstelling van een belasting die bestaan onder het belastingreglement van 17 december 2020 blijven, naar hun aard, grotendeels behouden zij het dat een aantal van die vrijstellingen strakker worden afgelijnd of beperkter in de tijd.

Zo geldt onder het nieuwe reglement de vrijstelling wegens gerechtelijke procedure niet indien het een gerechtelijke procedure betreft onderling tussen meerdere zakelijk gerechtigden op eenzelfde woning of gebouw, en geldt de vrijstelling wegens renovatie op basis van een toegekende omgevingsvergunning vanaf de toekenning van de vergunning en niet vanaf de uitvoerbaarheid.

Een aantal vrijstellingen uit het het belastingreglement van 17 december 2020 worden evenwel niet behouden, zoals de vrijstelling van 5 jaar bij enige eigendom van een leegstaande woning, de vrijstelling van 4 jaar wegens verblijf in een ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling, of de vrijstelling van 1 jaar omwille van een tijdelijke ingebruikname van een gebouw. Het wordt niet langer passend geacht dat er in deze omstandigheden een dusdanige vrijstelling verleend wordt.

Er wordt in het nieuwe reglement een (tijdelijke) vrijstelling voorzien wegens renovatie op basis van een ontvankelijke en volledige aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit komt passend over omdat, wanneer een zakelijk gerechtigde beschikt over een ontvankelijke en volledige aanvraag tot omgevingsvergunning.

Vrijstelling wegens niet-vergunningsplichtige renovatiewerken wordt strakker afgelijnd met termijnen om het effectieve en actuele karakter van de renovatie te versterken, minstens de intentie tot renovatie.

Het nieuwe reglement sluit beter aan bij de noden en het beleid van de gemeente inzake de bestrijding van leegstand.

#### Financiële impact

De ontvangsten zijn voorzien in het meerjarenplan 2026-2031 op RW-FIN/0020-00/737400.

#### Besluit

Met 18 stemmen voor (David Geladé, Jonathan Holslag, Nele Daenen, Gijsbrecht Huts, Werner Sabo, Stefanie Beelen, Liesbet Vannes, Olivia Verstrepen, Wim Bergé, Cléo Yaacoub, Peter Reynaers, Maria Schaerlaekens, Nico Bielen, Veronique Brasseur, Bart Thomas, Ine Tombeur, Bert Valkeniers, Anita Savonet), 7 stemmen tegen (Jos Mombaers, Liesbeth Vanderloock, Elias Cool, Daniel Vanluyten, Heidi Merckx, Kevin Vanderwaeren, Kitty Vanherle), 4 onthoudingen (Katrien Partyka, Nicky Martens, Bart Maes, Bernard Vandereyken), 1 niet gestemd (Sofie De Bruyne)

Artikel 1: Het gemeentelijk reglement op het leegstandsregister vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 22 december 2016, wordt opgeheven vanaf 1 januari 2026.

Artikel 2: De gemeenteraad stelt het reglement op het leegstandsregister en de belasting op leegstaande woningen en gebouwen als volgt vast:

### **Reglement leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen**

#### **TITEL 1. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN**

##### **Artikel 1 Begripsomschrijvingen**

1.1 Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1.2 Voor dit reglement gelden volgende begripsomschrijvingen voor zover deze niet tegenstrijdig zijn aan gelijkkluidende begrippen omschreven in artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

1.2.1 **actieve uitbating:** een uitbating in een gebouw is actief wanneer er een effectief gebruik van het gebouw is conform een vergunde handelsfunctie, en dit gedurende meerdere dagen per week gedurende meerdere uren. Worden niet als actief beschouwd uitbatingen waarbij het gebouw alleen gebruikt wordt als uitstalraam of enkel voor de opslag van goederen zonder dat dit gepaard gaat met of gelieerd is aan:

- een handelsactiviteit in datzelfde gebouw; of
- een online winkel die effectief uitgebaat wordt en waarvan melding gemaakt wordt op het gebouw op een voor het publiek eenvoudig vast te stellen wijze.

1.2.2 **administratie:** de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister of, desgevallend, het intergemeentelijke samenwerkingsverband dat door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

1.2.3 **beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen;

1.2.4 **beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

1.2.5 **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;

1.2.6 **handelsfunctie:** een activiteit die betrekking heeft op het, in een voor publiek toegankelijke ruimte:

a) kopen en verkopen van goederen;

b) het voeren van horeca-activiteiten;

c) het leveren van zakelijke diensten (zoals financiële diensten en verzekeringen, ...);

d) het leveren van ambachtelijke diensten (zoals haar- of lichaamsverzorging, fotografie, ...);

e) het leveren van particuliere diensten (zoals reisbureaus, makelaars, uitzendarbeid, dienstencheques, ...).

1.2.7 **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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. 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, zoals bedoeld in artikel 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 eerst afsplitsbaar indien het na slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

1.2.8 **leegstaande woning:** woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

1.2.9 **leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen van de stad Tienen, zoals vermeld onder Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

1.2.10 **leegstand bij nieuwbouw:** een nieuwe woning of een nieuw gebouw wordt als een leegstaande woning of een leegstaand gebouw beschouwd indien die woning of dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de nieuwbouw van de betreffende woning of het betreffende gebouw in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

1.2.11 **opnamedatum:** de datum waarop de woning of het gebouw het meest recentelijk in het leegstandsregister werd opgenomen;

1.2.12 **woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

1.2.13 **zakelijk gerechtigde:** de natuurlijk of rechtspersoon die houder is van één van de volgende zakelijke rechten met betrekking tot een woning of een gebouw:

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

## **TITEL 2. LEEGSTANDSREGISTER**

### **Artikel 2 Leegstandsregister**

2.1 De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit een lijst van leegstaande gebouwen en leegstaande woningen waarvan vastgesteld is dat deze verwaarloosd zijn op basis van dit reglement.

2.2 Een woning die opgenomen is in de Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een gebouw dat, of een woning die geregistreerd is als verwaarloosd, kan opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

2.3 De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

### **Artikel 3 Beoordeling en registratie**

3.1 De leegstand wordt beoordeeld op basis van, onder meer, volgende elementen:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het aanbieden van de woning of het gebouw als “te huur” of “te koop”;
- het vermoeden of de vaststelling van een gebruik van de woning of het gebouw als postbusadres of domiciliewoning;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf conform het gemeentelijk reglement aangaande de belasting op tweede verblijven;
- de aanvraag of de toekenning van een vermindering van het kadastraal inkomen op basis van leegstand of onproductiviteit;
- het niet of niet volledig bemeubeld zijn van de woning of het gebouw;
- een gebrek aan actieve uitbating of anderszins een dermate lage economische activiteit dat een effectief gebruik conform de handelsfunctie kan worden uitgesloten of ernstig betwijfeld;
- de onmogelijkheid om de woning te bewonen of het gebouw te gebruiken omwille van ernstige beschadigingen aan het dak en/of het buitenschrijnwerk en/of de gevels;
- de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden door een geblokkeerde toegang;
- het vertonen van één of meerdere feitelijke indicaties of uiterlijke kenmerken waaruit afgeleid kan worden dat een gebruik overeenkomstig de functie van de woning of het gebouw kan worden uitgesloten of ernstig betwijfeld, zoals, bijvoorbeeld:
  - dichtgemaakte of geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dichtgeschilderd, ...);
  - neergelaten rolluiken, gesloten luiken;
  - ernstig vervuild of beschadigd glas en/of buitenschrijnwerk;
  - uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus, ontbrekende brievenbus of deurbel;
  - ernstige inpandige vernielingen of beschadigingen;
  - onafgewerkte ruwbouw of omgevingsaanleg;
  - een niet of slecht onderhouden omgeving en/of (voor)tuin;.
  - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;

- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of de woning kan worden uitgesloten;
- een getuigenverklaring van, bijvoorbeeld, omwonenden, postbode, gemeenschapswacht, wijkagent, ...;
- andere elementen of indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

3.2 Een leegstaande woning of een leegstaand gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

3.3 De administratieve akte vermeldt:

- a) het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw, eventueel aangevuld met de betreffende kadastrale gegevens;
- b) de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- c) het nummer en de datum van de administratieve akte;
- d) de opnamedatum;
- e) de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

#### **Artikel 4 Kennisgeving van de opname in het leegstandsregister**

4.1 De beslissing tot opname in het leegstandsregister wordt aan de zakelijk gerechtigde(n) schriftelijk ter kennisneming gegeven via beveiligde zending. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

#### **Artikel 5 Beroep tegen de opname in het leegstandsregister**

5.1 De zakelijk gerechtigde kan beroep aantekenen tegen de administratieve akte tot vaststelling van leegstand en de vaststelling van leegstand betwisten met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. Om ontvankelijk te zijn moet dit beroep:

- schriftelijk en per beveiligde zending worden gericht aan de beroepsinstantie;
- in de Nederlandse taal zijn opgesteld;
- worden ingediend binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van het schrijven bedoeld in artikel 4;
- minimaal volgende gegevens bevatten:
  - de identiteit en het adres van de indiener;
  - de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroep betrekking heeft;
  - de bewijsstukken waarmee de zakelijk gerechtigde wenst aan te tonen dat de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd;
- ondertekend zijn door de zakelijk gerechtigde, diens gevolmachtigde of advocaat.

5.2 Als datum van het beroep wordt de datum van de poststempel of het ontvangstbewijs van de beveiligde zending waarmee het beroep eerst werd ingediend gehanteerd. Zolang de beroepstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend of aanvullend beroepschrift ingediend worden.

5.3 De beroepsinstantie beoordeelt het beroep binnen de 90 dagen vanaf de datum van het beroep.

5.4 Indien het beroep niet als ontvankelijk kan worden aangenomen, dan wordt dit schriftelijk aan de indiener van het beroep meegedeeld en wordt de beroepsprocedure als afgehandeld beschouwd.

5.5 De beslissing omtrent de gegrondheid van het beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een (bijkomend) feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een woning of een gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor deze controle.

5.6 De beroepsinstantie betekent de beslissing omtrent het beroep per beveiligde zending aan de indiener van het beroep.

5.7 Indien het beroep onontvankelijk of ongegrond is, wordt de betreffende woning of het betreffende gebouw woning opgenomen in het leegstandsregister, en dit op datum van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand.

5.9 De beroepsinstantie kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

## **Artikel 6        Schrapping uit het leegstandsregister**

6.1 De schrapping uit het leegstandsregister van een woning of een gebouw moet door de zakelijk gerechtigde op die woning of dat gebouw aangevraagd worden. Om ontvankelijk te zijn, moet deze aanvraag:

- schriftelijk en per beveiligde zending worden gericht aan de administratie;
- in de Nederlandse taal zijn opgesteld;
- minimaal volgende gegevens bevatten:
  - de identiteit en het adres van de aanvrager;
  - de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het de woning of het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - de bewijsstukken waarmee de aanvrager wenst aan te tonen dat aan de voorwaarden voor schrapping voldaan is;
- ondertekend zijn door de zakelijk gerechtigde, diens gevolmachtigde of advocaat.

6.2 Als datum van de aanvraag tot schrapping wordt de datum van de poststempel of het ontvangstbewijs van de beveiligde zending waarmee de aanvraag tot schrapping werd ingediend gehanteerd.

6.3 De administratie onderzoekt de aanvraag tot schrapping en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van de aanvraag. De administratie brengt de aanvrager op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

6.4 De beslissing omtrent de aanvraag van schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een (bijkomend) feitenonderzoek. De aanvraag tot schrapping wordt niet ingewilligd indien de toegang tot een woning of een gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor deze controle.

6.5 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning:

- gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie; of
- op datum van de aanvraag gesloopt werd en het puin op het terrein volledig werd geruimd.

6.6 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat er een actieve uitbating is waarbij meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie van het gebouw aangewend wordt en dit gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

6.7 Een huurovereenkomst of enige andere overeenkomst waarbij het gebruik van een woning of een gebouw toegestaan wordt, kan nooit als voldoende bewijs gelden van de beëindiging van de leegstand van die woning of dat gebouw, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve aanwending van de woning of het gebouw.

6.8 De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Evenwel, wanneer een aanvraag tot schrapping wordt ingewilligd zal de datum van schrapping maximaal twaalf maanden terugwerken vanaf de datum van aanvraag tot schrapping.

6.9 Indien de aanvraag tot schrapping geweigerd wordt, dan kan de zakelijk gerechtigde tegen deze weigering beroep aantekenen binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van de kennisgeving van deze weigering, verder volgens de procedure vermeld in artikel 5.

#### **Artikel 7 Overgangsmatregelen**

7.1 Woningen en gebouwen die opgenomen werden in het leegstandsregister onder een voorgaand reglement blijven, voor zover niet geschrapt uit dat register voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit reglement, opgenomen in het leegstandsregister met behoud van hun vroegere en, op datum van inwerkingtreding van dit reglement, meest recente, opnamedatum.

7.2 Beroepen tegen de opname en aanvragen tot schrapping van een woning of een gebouw uit het leegstandsregister ingediend ten tijde van een voorgaand reglement, worden verder behandeld en beoordeeld op basis van dat voorgaand reglement.

### **TITEL 3. BELASTING OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN EN WONINGEN**

#### **Artikel 8 Heffingstermijn - belastbare grondslag - belastingplichtige**

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

8.2 Zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister geschrapt is, is de belasting verschuldigd op iedere verjaardag van de opnamedatum. De belasting is voor het eerst verschuldigd op de eerste verjaardag van de opnamedatum. De eerste verjaardag van de opnamedatum is de dag waarop de woning of het gebouw gedurende een periode van twaalf ononderbroken maanden opgenomen staat in het leegstandsregister.

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

8.4 De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de leegstaande woning of het leegstaande gebouw op de verjaardag van de opnamedatum in het betreffende aanslagjaar.

8.5 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.

8.6 De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger voorafgaand aan die overdracht ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet de overdrager de administratie in kennis stellen van de overdracht. Bij deze kennisgeving moet een kopie van de notariële overdrachtsakte bezorgd worden, dan wel een attest van de instrumenterende notaris waaruit zowel de aard als de datum van overdracht blijkt, evenals de gegevens van diegene(n) aan wie het zakelijk recht overdragen werd. Deze kennisgeving moet per beveiligde zending gegeven worden en dit uiterlijk binnen 2 maanden na het verlijden van de notariële akte.

8.7 Bij ontstentenis van behoorlijke kennisgeving aan de administratie wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van artikel 8.4, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

#### **Artikel 9 Tarief en berekening**

9.1 Basisbedrag van de belasting en indexatie

Voor het aanslagjaar 2026 wordt het basisbedrag van de belasting vastgesteld op:

- 2.000,00 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2.000,00 euro voor een leegstaande woning.

Vanaf het aanslagjaar 2027 wordt het basisbedrag van de belasting jaarlijks op 1 januari van het aanslagjaar aangepast aan de evolutie van het indexcijfer van de gezondheidsindex op basis van de volgende formule:

(gezondheidsindex december van het voorgaand jaar x basistarief 2026)

## gezondheidsindex december 2025

De aldus bekomen bedragen worden afgerond naar een veelvoud van 10 cent. Dit houdt in dat een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 1,2,3 en 4 eurocent wordt afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent. Het geïndexeerd bedrag dat eindigt op 5,6,7, 8 en 9 eurocent wordt afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

Er kan voor het eerst geïndexeerd worden op 1 januari 2027. De indexering kan nooit tot gevolg hebben dat het belastingbedrag naar beneden wordt bijgesteld.

### 9.2 Berekening

Het bedrag van de belasting wordt berekend aan de hand van volgende formule:

belasting aanslagjaar A = (basisbedrag aanslagjaar A) vermenigvuldigd met (P)

waarbij:

- A het betreffende aanslagjaar voorstelt; en
- P gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking opgenomen staat in het leegstandsregister; en
- P nooit meer mag bedragen dan 4.

9.3 Indien een woning of een gebouw is opgenomen op verschillende gemeentelijke registers, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een gemeentelijk register.

## **Artikel 10 Aanvraagprocedure vrijstellingen**

10.1 Een vrijstelling van de belasting moet door de zakelijk gerechtigde op die woning of dat gebouw aangevraagd worden. Er worden door de administratie geen vrijstellingen automatisch toegekend. Iedere aanvraag moet:

- schriftelijk en per beveiligde zending worden gericht aan de administratie op het correspondentieadres van het Wooninfopunt van de stad Tienen

- in de Nederlandse taal zijn opgesteld;

- minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de aanvrager;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- de bewijsstukken waarmee de aanvrager wenst aan te tonen dat voldaan is aan de voorwaarden voor minstens één van de onder artikel 10 van dit reglement voorziene vrijstellingen;

- ondertekend zijn door de zakelijk gerechtigde, diens gevolmachtigde of advocaat.

10.2 Onverminderd de andere voorwaarden, om te kunnen genieten van een vrijstelling in een bepaald aanslagjaar moet de vrijstelling aangevraagd worden vóór de verjaardag van de opnamedatum in dat aanslagjaar.

10.3 Als datum van de aanvraag tot vrijstelling wordt de datum van de poststempel of het ontvangstbewijs van de beveiligde zending waarmee de aanvraag werd ingediend gehanteerd.

10.4 De administratie onderzoekt de aanvraag tot vrijstelling en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van de aanvraag. De administratie brengt de aanvrager op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

10.5 De beslissing omtrent de aanvraag tot vrijstelling kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een controle van de aanvraag. De aanvraag tot vrijstelling wordt niet ingewilligd indien de toegang tot een woning of een gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor deze controle.

10.6 Indien de aanvraag tot vrijstelling geweigerd wordt, dan kan de zakelijk gerechtigde tegen deze weigering beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 11.

10.7 De aanvraag van een vrijstelling wijzigt de opnamedatum niet. Ook bij de toekenning van een vrijstelling blijft de opnamedatum behouden.

## Artikel 11 Vrijstellingen

### 11.1 Vrijstelling nieuwe houder van een zakelijk recht

(a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige die sinds minder dan 2 jaar zakelijk gerechtigde is van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende 2 jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

(b) De vrijstelling geldt niet bij overdrachten aan:

- één of meerdere vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, en dit voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- natuurlijke personen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, participeren in het aandeelhouderschap van de overdragende vennootschap of overdragende vennootschappen;
- vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

### 11.2 Vrijstelling bij verblijf in een erkende ouderenvoorziening

(a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft en dit enkel voor de woning die de belastingplichtige als laatste als hoofdverblijfplaats gebruikte.

(b) Deze vrijstelling geldt voor de periode van het verblijf in de ouderenvoorziening met een maximum van 4 jaar volgend op de startdatum van het verblijf.

(c) Het bewijs van het verblijf wordt geleverd aan de hand van een door de erkende voorziening waar de belastingplichtige verblijft opgemaakt verblijfsattest.

### 11.3 Vrijstelling bij beperkte handelingsbekwaamheid

(a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing.

(b) Deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar volgend op die gerechtelijke beslissing.

### 11.4 Vrijstelling wegens onteigening

Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige voor de woning of het gebouw die het voorwerp is van een onteigening of gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, en er om die reden geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd.

### 11.5 Vrijstelling wegens plotse ramp

(a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige indien de woning of het gebouw vernield of ernstig beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (zoals, bijvoorbeeld, brand, gasontploffing, blikseminslag, bodemverzakking, ...) die zich voordoet buiten de wil om van de belastingplichtige en de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is.

(b) Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

### 11.6 Vrijstelling wegens gerechtelijke procedure

(a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige indien de woning of het gebouw onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure.

(b) Deze vrijstelling geldt niet indien het een gerechtelijke procedure betreft onderling tussen meerdere zakelijk gerechtigden op diezelfde woning of datzelfde gebouw.

(c) Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

### 11.7 Vrijstelling wegens renovatie op basis van een ontvankelijke en volledige aanvraag tot omgevingsvergunning

(a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige indien voor de woning of het gebouw een omgevingsvergunning is aangevraagd en er een verklaring gegeven is dat het aanvraagdossier ontvankelijk en volledig is door de dienst omgeving van de stad. Die aanvraag tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet betrekking hebben op werken aan de woning of het gebouw, of de sloop van de woning of het gebouw.

(b) Deze vrijstelling geldt voor de periode vanaf de dag dat het aanvraagdossier ontvankelijk en volledig verklaard is tot op de dag dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning toekent dan wel weigert.

(c) Deze vrijstelling kan slechts éénmalig toegekend worden aan de belastingplichtige in elke periode van 10 jaar.

#### 11.8 Vrijstelling wegens renovatie op basis van een toegekende omgevingsvergunning

(a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige die beschikt over een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen die de uitvoering van renovatiewerken aan de woning of het gebouw inhouden, of de sloop van de woning of het gebouw.

(b) Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar vanaf de dag dat de vergunning werd toegekend door het college van burgemeester en schepenen.

(c) Indien de vergunning enkel de sloop van het volledige pand betreft, geldt de vrijstelling slechts voor een periode van 1 jaar vanaf de dag dat de vergunning werd toegekend door het college van burgemeester en schepenen.

(d) Deze vrijstelling kan slechts éénmalig toegekend worden aan de belastingplichtige in elke periode van 10 jaar en voor zover er in de periode van 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag geen vrijstelling wegens niet-vergunningsplichtige renovatiewerken werd toegekend onder artikel 11.9.

(e) Indien de omgevingsvergunning op basis waarvan de vrijstelling verleend werd vervalst, vervalst ook de vrijstelling en dit op dezelfde datum waarop de vergunning vervalst.

(f) Een regularisatie of werken met meldingsplicht geldt niet voor het type van vrijstelling onder dit artikel 11.8.

#### 11.9 Vrijstelling wegens niet-vergunningsplichtige renovatiewerken

(a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige voor de woning of het gebouw waarin grondige renovatiewerken worden uitgevoerd die geen vergunning vereisen.

(b) Om deze vrijstellingsgrond te kunnen inroepen is een gedetailleerde renovatienota vereist. Deze renovatienota moet samen met de aanvraag tot vrijstelling ingediend worden en minstens volgende stukken bevatten:

- voor reeds uitgevoerde werken, het bewijs dat deze werken effectief uitgevoerd werden aan de hand van facturen van maximaal 1 jaar oud op datum van de aanvraag met een duidelijke vermelding van het adres van de woning of het gebouw als werfadres;

- voor nog uit te voeren werken, één of meer offertes van maximaal 3 maanden oud met een duidelijke vermelding van het adres van de woning of het gebouw als werfadres;

- een tijdschema van de werken.

(c) Voor de vrijstelling onder dit artikel komen enkel werken in aanmerking die een aanzienlijke werktijd vereisen en die een significante omvang hebben die de normale bewoning van de woning of het gebruik volgens de functie van het gebouw belemmeren. Bovendien moeten de in aanmerking komende werken een kostprijs hebben van jaarlijks, in totaal, minimaal vierduizend euro (inclusief btw).

(d) Onderhouds- of verfraaiingswerken, zoals schilder- en behangwerken of tuinaanleg, komen niet in aanmerking voor deze vrijstelling.

(e) Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar en gaat in vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag op de administratie van de volledige renovatienota.

(f) Deze vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de geplande werken voortgang vinden en effectief worden uitgevoerd. Onverminderd artikel 2.3, kan de administratie de omvang, voortgang en de effectieve uitvoering controleren en daartoe de belastingplichtige verzoeken dit aan te tonen aan de hand van facturen en foto's. De administratie kan eveneens een controle ter plaatse uitvoeren. Indien de belastingplichtige de voortgang, omvang en effectieve uitvoering van de werken niet aantoonst alsook in het geval dat een plaatsbezoek met het oog op deze controle aan de administratie geweigerd wordt of er geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan vervalst de vrijstelling op het ogenblik van deze vaststelling door de administratie. Indien de vrijstelling vervalst dan brengt de administratie de belastingplichtige op de hoogte van haar vaststelling en het verval van diens vrijstelling, en dit met een beveiligde zending. De belastingplichtige kan dan beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 12.

(g) Deze vrijstelling kan slechts éénmalig toegekend worden aan de belastingplichtige in elke periode van 10 jaar en voor zover er in de periode van 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag geen vrijstelling wegens renovatie op basis van een toegekende omgevingsvergunning werd toegekend onder artikel 11.8.

(h) Indien de woning of het gebouw eveneens opgenomen is in het register van verwaarlozing, dan kan de vrijstelling op basis van dit artikel enkel verleend worden voor zover de renovatiewerken minstens de werken omvatten die nodig zijn om een einde te maken aan de verwaarloosde toestand en de dienaangaande vastgestelde gebreken en tekenen van verval.

#### 11.10

(a) Voor de renovatie van een beschermd monument kan een extra vrijstellingsschijf worden verleend van één jaar, die maximaal één keer kan worden verlengd op voorwaarde dat de belastingplichtige vóór de aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifieke karakter van de renovatie een renovatietermijn van 3 of 4 jaar niet volstaat.

(b) De aanvraag van een extra schijf moet ingediend worden uiterlijk één maand voor de laatste schijf verstrijkt.

(c) Deze extra vrijstellingsschijf wordt verleend op voorwaarde dat de geplande werken voortgang vinden en effectief worden uitgevoerd. Onverminderd artikel 2.3, kan de administratie de omvang, voortgang en de effectieve uitvoering controleren en daartoe de belastingplichtige verzoeken dit aan te tonen aan de hand van facturen en foto's. De administratie kan eveneens een controle ter plaatse uitvoeren. Indien de belastingplichtige de voortgang, omvang en effectieve uitvoering van de werken niet aantoot alsook in het geval dat een plaatsbezoek met het oog op deze controle aan de administratie geweigerd wordt of er geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan vervalt de vrijstelling op het ogenblik van deze vaststelling door de administratie. Indien de extra vrijstellingsschijf door de administratie geweigerd wordt dan brengt de administratie de belastingplichtige op de hoogte van deze beslissing, en dit met een beveiligde zending. De belastingplichtige kan dan beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 12.

#### 11.11 Vrijstelling wegens sociaal beheer van een woning

(a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige indien de woning door de stad of het OCMW voorzien wordt voor sociale doeleinden zoals, bijvoorbeeld, de uitoefening van een sociaal beheersrecht of het gebruik als doorstroom- of noodwoning.

(b) Deze vrijstelling geldt voor de duur dat de betreffende woning zo voorzien of beheerd wordt door de stad of het OCMW.

### **Artikel 12 Beroep tegen een weigering van een vrijstelling of een vaststelling van verval van vrijstelling**

12.1 De zakelijk gerechtigde of de belastingplichtige kan een beroep indienen tegen:

- de weigering door de administratie van diens aanvraag tot vrijstelling;
- de vaststelling door de administratie onder artikel 11.9 dat diens vrijstelling wegens niet-vergunningsplichtige renovatiewerken vervallen is;
- de weigering door de administratie onder artikel 11.10 van de toekenning van een bijkomende vrijstellingsschijf wegens renovatie van een beschermd monument.

12.2 Om ontvankelijk te zijn moet dit beroep:

- schriftelijk en per beveiligde zending worden gericht aan de beroepsinstantie;
- in de Nederlandse taal zijn opgesteld;
- worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van vanaf de kennisgeving van de onder artikel 12.1 bedoelde weigering of vaststelling;
- minimaal volgende gegevens bevatten:
  - de identiteit en het adres van de indiener;
  - de vermelding van adres van de woning of het gebouw waarop het beroep betrekking heeft;

- de aanduiding van de kennisgeving waarbij de zakelijk gerechtigde of de belastingplichtige op de hoogte gebracht werd van de bestreden weigering of vaststelling;
- de motieven waarop de zakelijk gerechtigde of de belastingplichtige wenst te steunen om aan te tonen dat de weigering dan wel de vaststelling ten onrechte is;

- ondertekend zijn door de belastingplichtige, diens gevolmachtigde of advocaat.

12.3 Als datum van het beroep wordt de datum van de beveiligde zending waarmee het beroep eerst werd ingediend gehanteerd. Zolang de beroepstermijn niet verstreken is, kan een vervangend of aanvullend beroepsschrift ingediend worden.

12.4 De beroepsinstantie beoordeelt het beroep binnen de 90 dagen vanaf de datum van het beroep.

12.5 De zakelijk gerechtigde of de belastingplichtige die het beroep indiende wordt van de beslissing aangaande het beroep per beveiligde zending op de hoogte gebracht.

### **Artikel 13. Bezwaar tegen de belasting**

13.1 De belastingplichtige kan een bezwaar aantekenen tegen de belasting. Om ontvankelijk te zijn moet dit bezwaar:

- schriftelijk en per beveiligde zending worden gericht aan het college van burgemeester en schepenen;
- in de Nederlandse taal zijn opgesteld;
- ingediend worden binnen een termijn van 3 maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag;
- minimaal volgende gegevens bevatten:
  - de identiteit en het adres van de indiener;
  - de vermelding van adres van de woning of het gebouw waarop het bezwaar betrekking heeft, het aanslagjaar van de belasting waartegen bezwaar ingediend wordt;
  - de motieven waarop de belastingplichtige wenst te steunen om aan te tonen dat de belasting ten onrechte is gebeurd;

- ondertekend zijn door de belastingplichtige, diens gevolmachtigde of advocaat.

13.2 Als datum van het bezwaar wordt de datum van de beveiligde zending waarmee het bezwaar eerst werd ingediend gehanteerd. Zolang de bezwaartermijn niet verstreken is, kan een vervangend of aanvullend bezwaarschrift ingediend worden.

13.3 Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt het bezwaar binnen de 90 dagen vanaf de datum van het bezwaar.

13.4 De belastingplichtige wordt van de beslissing aangaande het bezwaar per beveiligde zending op de hoogte gebracht.

### **Artikel 14 Betaling**

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

### **Artikel 15 Overgangsmatregelen**

15.1 Vrijstellingen die beperkt zijn in de tijd en die reeds werden verleend krachtens een vorig belastingreglement en die nog niet vervallen of verlopen zijn blijven, behouden voor hun resterende duur. De termijn waarvoor zij reeds verleend zijn, wordt meegerekend voor een eventuele bijkomende vrijstelling krachtens onderhavig reglement.

### **Artikel 16 Inwerkingtreding**

16.1 Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Aldus gedaan in zitting met bovenvermelde datum.

De algemeen directeur,  
(get.) Patricia Willems

De voorzitter,  
(get.) David Geladé

Voor éénsluitend afschrift,  
Tienen, 15 december 2025

algemeen directeur,  
Patricia Willems



voorzitter,  
David Geladé