

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE
GEMEENTERAAD
ZITTING VAN DONDERDAG, 29 JANUARI 2026**

Aanwezig: Andy Vandekerckhove: voorzitter;
John Adam: burgemeester;
Elisabeth Meuleman, Maarten Blondeel, Marieke De Vos,
Natascha De Meulemeester, Kristof Meerschaut, Farah Vansteenbrugge:
schepenen;
Mathieu Mas, Mathieu De Cock, Lieven Cnudde, Christine Vandriessche,
Luc Lammens, Stefanie Debod, Dina Librecht, Wim Lodens, Sybille De Vos,
Gilles Simoens, Danny Lauweryns, Anja De Keyzer, Murat Yurtay,
Ronny Kesteleyn, Frederic De Vos, Vincent Thomaes, Kim Erauw: raadsleden;
Bart Baele: algemeen directeur

Verontschuldigd: Tineke Van hooland: schepen;
Dagmar Beernaert, Hans Truyen, Mathilde Haesaert, Steven Bettens,
Carine Portois: raadsleden

Afwezig:

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

Motivering

Bevoegdheid/rechtsgrond

De Grondwet, artikel 170, §4.

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

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.14.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

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

De gemeenteraadsbeslissing dd. 20 november 2025 betreffende de belasting op leegstand van gebouwen, woningen en kamers.

De kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van het addendum betreffende de registratie en belasting op leegstand van gebouwen, woningen en kamers dd. 13 juni 2026.

Feiten/context/motivering/adviezen van diensten

De gemeenteraad keurde in zitting dd. 20 november 2025 het reglement goed inzake de registratie en belasting op leegstand van gebouwen, woningen en kamers voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Zoals bepaald in het decreet lokaal bestuur werd het reglement gepubliceerd op de website van de stad Oudenaarde en overgemaakt aan de toezichthoudende overheid.

De toezichthoudende overheid heeft per mail dd. 8 december 2025 volgende opmerking geformuleerd:

In verband met de uitsluiting van de vrijstelling bij overdracht aan bloed- en aanverwanten in artikel 6 vrijstellingen §2,

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

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:...

-bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament”

Inzake deze uitzondering op de vrijstelling wijzen wij u op een arrest van 26 juni 2018 van het Hof van Beroep van Gent.

In dit arrest oordeelde het Hof van Beroep dat de uitzondering, op de vrijstelling van gemeentelijke belasting op leegstand (of verwaarlozing) ten behoeve van belastingplichtigen die nog geen jaar houder zijn van het zakelijk recht op het gebouw, die gesteund is op bloed- of aanverwantschap, niet redelijk verantwoord is.

De motivering dat men misbruik van de vrijstellingsregeling wil tegengaan, volstaat niet volgens het Hof. Gelet op de relatief grote omvang van de registratierechten en notariskosten (in verhouding tot de belasting die in geding kan zijn), valt het volgens het Hof niet in te zien dat een verkoop aan bloed- of aanverwanten een vorm van collusie (bedrieglijk samenspannen) is die, mogelijk gemaakt door de onderlinge band van bloed- of aanverwantschap, tot doel zou hebben om aan de belasting te ontsnappen.

Wij raden u aan om uw reglement aan te passen aan deze rechtsspraak en de betrokken uitzondering voor bloed- en aanverwanten (op de vrijstelling bij overdracht) te schrappen.

Bij overdracht aan bloed- en aanverwanten krijgt de nieuwe eigenaar dus één jaar vrijstelling van de heffing, zijnde het eerste belastbare aanslagjaar na het verlijden van de akte.

Link met het meerjarenplan

Meerjarenplan 2026-2031

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

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

Budgettaire weerslag

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

Communicatie

De financiële dienst zorgt voor bekendmaking op de website van de stad en overmaking aan de toezichthoudende overheid.

Besluit

Met eenparigheid van stemmen

Artikel 1. Met ingang van 1 januari 2026 wordt artikel 6, §2, 2° van de gemeenteraadsbeslissing dd. 20 november 2025 inzake registratie en belasting op leegstand van gebouwen, woningen en kamers als volgt aangepast: De belastingplichtige die nieuwe eigenaar is geworden van de woning/het gebouw na de opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen gedurende één aanslagjaar, namelijk het eerste belastbare aanslagjaar na het verlijden van de authentieke akte; Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan: - vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert - VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is - de overdracht die een gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

Artikel 2: De overige bepalingen uit de gemeenteraadsbeslissing dd. 20 november 2025 inzake registratie en belasting op leegstand van gebouwen, woningen en kamers blijven ongewijzigd in voege.

Artikel 3. Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen. De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

ALDUS GEDAAN TER ZITTING, OP DATUM ALS HIERBOVEN

NAMENS DE RAAD

De algemeen directeur,
Bart Baele

De voorzitter,
Andy Vandekerckhove

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,

 Elektronisch ondertekend op
30/01/2026 door Bart Baele,
Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
30/01/2026 door Andy
Vandekerckhove, Voorzitter Raad

