

ZITTING VAN 15 DECEMBER 2025

Aanwezig:

Nathalie Hellinckx, Schepen-Voorzitter
Maarten Mast, Burgemeester
David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher,
Schepenen
Joris Verspecht, Lien Casier, Toon Luypaert, Toon Dours, Jean De Block,
Stefaan Van Den Eynde, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Michiel De Potter,
Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Simon Graind'Orge, Martine Devis, Niki
De Proft, Tim De Ridder, Wim Gerarts, Nathalie Vyt, Jeannine Van de
Vreken, Lieven Vanderstappen, Raadsleden
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

WONEN	Belasting op leegstaande woningen en gebouwen
GR/2025/318	
Openbare zitting	

Regelgeving:

Gelet op de gecoördineerde Grondwet, artikel 41, 162 en 170, § 4;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op Boek 2, Deel 2, Titel 3, artikels 2.9 - 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op Boek 2. Deel 2. Titel 4 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Onder artikel 2.14 staat leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken opgenomen als basisinitiatief;

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging 'Woonwinkel West-Brabant';

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van heden houdende het gemeentelijk reglement opname van leegstaande woningen en gebouwen;

Omschrijving/overwegende:

Overwegende dat het bestaande gemeentelijk belastingreglement betreffende belasting op leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2022-2025 dient te worden hernieuwd;

Overwegende dat de gemeente deelt uitmaakt van de Interlokale Vereniging Woonwinkel West-Brabant. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande

gebouwen en woningen als verplichte activiteit (2020-2025) en als basisactiviteit (2026-2031) zoals vermeld in artikel 2.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. De leegstandsheffing dient als instrument om leegstand en verloedering tegen te gaan en opwaardering van de buurt te stimuleren;

Overwegende dat de vrijstellingen die in het reglement zijn opgenomen inspelen op (onvoorziene) situaties en aansluiten bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Ze zijn verantwoord aangezien ze objectief, controleerbaar en tijdelijk zijn. Ze houden rekening met redelijke uitzonderingssituaties waarin het opleggen van een belasting niet proportioneel zou zijn:

- Minder dan één jaar houder van het zakelijk recht: deze vrijstelling biedt nieuwe houders van het zakelijk recht de mogelijkheid om de woning in gebruik te nemen of te renoveren. Het is redelijk dat iemand die recent een eigendom heeft verworven, voldoende tijd krijgt om de leegstand aan te pakken;
- Verblijf in een erkende oudervoorziening of psychiatrische instelling: de persoon met zakelijk recht is fysiek of mentaal niet in staat om de woning te bewonen of te beheren. Deze sociaal gemotiveerde vrijstelling houdt rekening met overmacht en kwetsbare situaties;
- Handelingsonbekwaamheid: wanneer de houder zakelijk recht juridisch handelingsonbekwaam is verklaard, ontbreekt de mogelijkheid om de woning te beheren of de leegstand te beëindigen. Deze vrijstelling erkent de situatie van overmacht;
- Grondige renovatie in het belastingjaar: wanneer de houder van het zakelijk recht substantiële werken uitvoert die gericht zijn op het beëindigen van de leegstand, wordt het doel van de belasting bereikt. Een tijdelijke vrijstelling stimuleert renovatie en herstel;
- Gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan: als een woning of gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, is het logisch dat de houder van het zakelijk recht geen investeringen meer doet. Het lokaal bestuur erkent hiermee dat de houder van het zakelijk recht geen controle meer heeft over het lot van het pand;
- Vernield of beschadigd door een plotse ramp: wanneer een woning of gebouw ernstig werd beschadigd of vernield ten gevolge van een plotse ramp, zoals brand of overstroming, is het onredelijk om een belasting op te leggen. De houder van het zakelijk recht is in dat geval slachtoffer van overmacht en moet voldoende tijd krijgen om de schade te herstellen. Deze vrijstelling geldt enkel als de woning of het gebouw pas na de ramp werd opgenomen in het leegstandsregister, en de ramp dus de aanleiding vormt voor de leegstand;
- Meerdere woningen tegelijk renoveren of slopen en vervangen: Deze vrijstelling is bedoeld voor situaties waarin een houder van het zakelijk recht meerdere leegstaande panden tegelijk aanpakt in het kader van een groter renovatie- of herontwikkelingsproject. Dergelijke projecten vergen vaak een langere voorbereidingstijd, coördinatie van aannemers, vergunningsprocedures en aanzienlijke investeringen. Door tijdelijk vrijstelling te verlenen, wordt ruimte gecreëerd om deze projecten op een haalbare en planmatige manier uit te voeren, zonder dat de belastingdruk een rem zet op de herbestemming van leegstaande panden. De vrijstelling is tijdelijk en gekoppeld aan een jaarlijkse rapporteringsplicht aan het lokaal woonoverleg, dat de voortgang opvolgt en advies geeft aan het college van burgemeester en schepenen. Zo wordt misbruik vermeden en blijft de maatregel gericht op effectief hergebruik van leegstaand patrimonium. Deze vrijstelling sluit aan bij het gemeentelijk beleid om grotere herontwikkelingen te stimuleren en tegelijk de leefbaarheid van buurten te verbeteren;

Overwegende dat volgende vrijstellingen worden geschrapt:

- Eigendommen van openbare besturen, OCMW en woonmaatschappij: in strijd is met het gelijkheidsbeginsel;

- Tweede verblijf: een woning staat of in het leegstandsregister, of in het register tweede verblijven;
- Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten of landschappen: ook deze kunnen bewoond worden indien dit de functie is;
- Verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijke procedure: afhankelijk van de omstandigheden blijft het mogelijk om de leegstand weg te werken;
- Openstaande nalatenschap: de houders van het zakelijk recht blijven verantwoordelijk voor het beheer en het gebruik van het pand;
- Andere vrijstellingsmogelijkheden worden duidelijker verwoord;

Overwegende dat het tarief van de belasting wordt opgetrokken van € 1.500 naar € 2.000 en dit jaarlijks te verhogen met € 2.000. De maximale heffing bedraagt € 10.000 vanaf vijf opeenvolgende aanslagjaren;

Overwegende dat het reglement werd opgesteld met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur;

Financiële impact:

Overwegende dat de ontvangsten voorzien zijn in het meerjarenplan 2026-2031;

Amendement

Amendement ingediend door cd&vplus

Schrappen van volgende tekst:

~~Meerdere woningen tegelijk renoveren of slopen en vervangen: Deze vrijstelling is bedoeld voor situaties waarin een houder van het zakelijk recht meerdere leegstaande panden tegelijk aanpakt in het kader van een groter renovatie of herontwikkelingsproject. Dergelijke projecten vergen vaak een langere voorbereidingstijd, coördinatie van aannemers, vergunningsprocedures en aanzienlijke investeringen. Door tijdelijk vrijstelling te verlenen, wordt ruimte gecreëerd om deze projecten op een haalbare en planmatige manier uit te voeren, zonder dat de belastingdruk een rem zet op de herbestemming van leegstaande panden. De vrijstelling is tijdelijk en gekoppeld aan een jaarlijkse rapporteringsplicht aan het lokaal woonoverleg, dat de voortgang opvolgt en advies geeft aan het college van burgemeester en schepenen. Zo wordt misbruik vermeden en blijft de maatregel gericht op effectief hergebruik van leegstaand patrimonium. Deze vrijstelling sluit aan bij het gemeentelijk beleid om grotere herontwikkelingen te stimuleren en tegelijk de leefbaarheid van buurten te verbeteren.~~

Het amendement wordt ter zitting ingetrokken.

BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

De begripsomschrijvingen opgenomen in artikel 1 van het reglement opname leegstandsregister woningen en gebouwen zijn van toepassing;

Artikel 2 - Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. Er wordt met ingang van 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 een belasting gevestigd op woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat de woning of het gebouw twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het leegstandsregister;

§2. Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapd uit het leegstandsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname;

§3. De belasting op tweede verblijven en de belasting op leegstaande woningen en gebouwen kunnen niet gecombineerd worden. Bij twijfel of onvoldoende bewijzen beslist de financiële dienst dat de belasting op leegstaande woningen en gebouwen van toepassing is op basis van objectieve gegevens;

Artikel 3 - Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

§2. Bij mede-eigendom wordt de leegstandsbelasting pro rata verdeeld volgens het eigendomsdeel, maar alle mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het volledige bedrag. Een mede-eigenaar met een persoonsgebonden vrijstelling is vrijgesteld van betaling; de overige mede-eigenaars blijven hoofdelijk aansprakelijk voor het resterende bedrag;

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht informeert de verkoper of diens notaris de verkrijger van het zakelijk recht vooraf dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De verkoper of diens notaris stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht. De kennisgeving bevat minstens de volgende gegevens:

- het adres van de overgedragen woning of gebouw;
- naam en adres van de nieuwe houder van het zakelijk recht en het eigendomsaandeel;
- datum van de akte;
- naam en kantooradres van de notaris;

De belastingplicht gaat over op de nieuwe houder vanaf de datum van de akte;

Bij ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd;

Er wordt geen rekening gehouden met de tussen partijen gesloten overeenkomst over de verschuldigde belasting;

Artikel 4 - Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- Na 12 opeenvolgende maanden opname in het leegstandsregister: € 2.000;
- Na 2 jaar: € 4.000;
- Na 3 jaar: € 6.000;
- Na 4 jaar: € 8.000;
- Vanaf 5 jaar: € 10.000 per jaar;

§2. Wanneer een vrijstelling van de leegstandsbelasting wordt toegekend, wordt bij het verstrijken van de vrijstellingsperiode opnieuw gekeken naar het totaal aantal opeenvolgende maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister is opgenomen;

§3. Indien er een overdracht is van het zakelijk recht, vervalt het aantal termijnen dat de woning of een gebouw in het leegstandsregister staat. Op basis van artikel 9, §3, 1° kan de nieuwe houder van het zakelijk recht een vrijstelling aanvragen voor het eerste jaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Vanaf het tweede jaar zal de nieuwe houder zakelijk recht voor het eerst worden belast;

Artikel 5 - Inkohiering

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

Artikel 6 - Wijze van inning

De kohieren worden ingevorderd door de financieel directeur volgens de vigerende wetgeving;

De belasting is eisbaar binnen de twee maanden na het toezenden van het aanslagbiljet;

Artikel 7 - Bezwaarprocedure

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen volgens de modaliteiten voorzien in artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Artikel 8 - Vrijstellingen

§1. Een belastingplichtige die in aanmerking komt voor een vrijstelling overeenkomstig dit reglement, wordt aangemoedigd om uiterlijk twee maanden voor de verjaardag van de opname in het leegstandsregister een gemotiveerde aanvraag in te dienen. Dit kan via het e-loket of via het meldingsformulier, dat ter beschikking wordt gesteld op de gemeentelijke website. De aanvraag moet schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd zijn, en vergezeld gaan van de nodige bewijsstukken;

§2. Een vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd;

§3. Persoonsgebonden vrijstellingen:

Van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen is vrijgesteld:

1. De belastingplichtige die minder dan één jaar houder is van het zakelijk recht op de woning of het gebouw, voor de eerste belastingaanslag die volgt op het verkrijgen van dat zakelijk recht. Deze vrijstelling moet worden aangetoond met een attest van de notaris of de notariële akte waaruit de datum van verwerving blijkt;
2. De belastingplichtige die verblijft in een erkende ouderenvoorziening, of opgenomen is in een instelling. Het verblijf of de opname moet worden bevestigd met een gedateerd attest van de betrokken voorziening of instelling. De vrijstelling geldt enkel voor het eerste aanslagjaar na de opname in de voorziening of instelling, op voorwaarde dat de belastingplichtige de laatste bewoner was van de enige woning;
3. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolgde een gerechtelijke beslissing. De beperkte handelingsbekwaamheid dient aangetoond te worden door een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt enkel voor het aanslagjaar volgend op de datum van de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister;

De persoonsgebonden vrijstellingen gaan niet over op de nieuwe houder van het zakelijk recht bij overdracht;

§4. Gebouw- of woning gebonden vrijstellingen:

Van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen is vrijgesteld een woning of gebouw dat:

1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of waarvoor geen vergunning meer kan worden afgeleverd wegens een voorlopig of definitief onteigeningsplan. Het goedgekeurd onteigeningsplan moet worden voorgelegd;
2. Vernield of beschadigd werd door een plotse ramp (brand of overstroming). De vrijstelling wordt toegekend op basis van een besluit van de burgemeester (artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) en geldt voor de eerste drie aanslagjaren na dat besluit. Deze vrijstelling geldt enkel als de woning of het gebouw voor de ramp niet in het leegstandsregister was opgenomen;
3. Als de houder van het zakelijk recht meerdere woningen tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, is een vrijstelling mogelijk voor maximaal vijf opeenvolgende aanslagjaren. De houder van het zakelijk recht moet jaarlijks rapporteren over de voortgang op het lokaal woonoverleg. Het woonoverleg geeft een advies aan het college van burgemeester en schepenen over de voortgang. Als er geen voortgang is, kan de vrijstelling niet worden vernieuwd;
4. Grondig werd gerenoveerd:
 - a. In het jaar waarop de belasting betrekking heeft;

- b. De werken moeten betrekking hebben op het wegwerken van de leegstand;
- c. De vrijstelling geldt:
 - voor maximaal drie opeenvolgende aanslagjaren voor niet-vergunningsplichtige werken;
 - voor maximaal vijf opeenvolgende aanslagjaren vanaf de datum van aflevering van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning;
 - enkel bij grondige renovatiewerken waarbij de woning tijdelijk onbewoonbaar is wegens gebrek aan basiscomfort;
- d. De volgende bewijsstukken moeten worden voorgelegd:
 - indien van toepassing een goedgekeurde stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning (geen sloopvergunning);
 - een schets of plan met aanduiding van de uitgevoerde en geplande werken;
 - een beschrijving van de uitgevoerde en geplande werken;
 - facturen van de uitgevoerde en geplande werken;
 - foto's van voor en na de renovatie;

Artikel 9 - Overgangsbepalingen

§1. Voor de bepaling van het belastingtarief wordt verdergegaan op het aantal jaren dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister, ongeacht of er een vrijstelling van toepassing is. Deze regeling is van toepassing vanaf het aanslagjaar 2026;

§2. De houder zakelijk recht die onder een vorig reglement een vrijstelling heeft bekomen, moet als hij nog steeds voldoet aan de voorwaarden van artikel 8 van dit reglement een nieuwe vrijstelling aanvragen volgens de bepalingen van dit reglement;

§3. Bij vrijstellingen waarvoor een maximaal aantal verleningen is vastgelegd, worden ook de vrijstellingen meegeteld die in het verleden zijn toegekend onder eerdere leegstandsreglementen;

Artikel 10 - Bekendmaking

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Datum uittreksel
16 december 2025

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx