

Openbare vergadering van donderdag 18 december 2025

- Aanwezig:** Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, burgemeester
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen
Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, William DE BOECK, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Katrien LE ROY, Luca MATON, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Ann SELLESLAGH, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Manon BAS, Ann DAAMEN, Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Britt JOHN, gemeenteraadslid

BELASTINGREGLEMENT TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN - AANSLAGJAREN 2026 TEM. 2031 - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikels 40, §3 en 41, 14° van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Artikel 170, §4 van de Grondwet.
- DLB.
- Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008.
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Boek 2, Titel 3, artikels 2.9 - 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- 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.

- Besluit van de gemeenteraad van 29 november 2007 waarin principiële goedkeuring werd gegeven op te richten en toe te treden tot een intergemeentelijke vereniging in functie van de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.
- Besluit van de gemeenteraad van 28 augustus 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel Noord", de goedkeuring van het subsidiedossier 2026-2031 en een kennisname van de verwachte subsidies vanuit de Vlaamse overheid en de Provincie Vlaams-Brabant. Onder de Vlaamse beleidsprioriteit, vermeld in artikel 2.6 VCW, de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden, valt onder meer de basisinitiatief leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken.

- Besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019 houdende een gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en leegstandsheffing voor de aanslagjaren 2020-2025 (dossierstuk 1).
- Besluit van de gemeenteraad van 26 november 2020 houdende een gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en leegstandsheffing voor de aanslagjaren 2020-2025 (dossierstuk 2).
- Besluit van de gemeenteraad van 28 september 2023 houdende een gemeentelijk belastingreglement betreffende leegstand en leegstandsheffing voor de aanslagjaren 2023-2025 (dossierstuk 3).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 november 2025 inzake de principiële goedkeuring van het gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van leegstaande woningen en gebouwen - Aanslagjaren 2026 tem. 2031 (dossierstuk 4).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

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.

Leegstand van woningen opsporen, registreren en aanpakken is een gemeentelijke bevoegdheid. Gemeenten hebben een ruime vrijheid om te bepalen hoe ze leegstand bestrijden, maar er zijn enkele basisvoorwaarden:

- Gemeenten met een leegstandsregister moeten de definities uit de Vlaamse Codex Wonen (art. 2.9-2.14) gebruiken.
- Nieuwbouw mag pas zeven jaar na de vergunning, zonder functiegebruik, als leegstaand worden beschouwd.
- Schrapping uit het register gebeurt als het gebouw of de woning zes maanden volgens de functie wordt gebruikt.
- De leegstandsregistratie geldt voor gebouwen zonder economische functie of met een economische functie op percelen kleiner dan 500 m², die niet onder het decreet van 19 april 1995 vallen.

De vrijstellingen die in het reglement zijn opgenomen spelen in op (onvoorziene) situaties en sluiten aan 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, nog geen tijd heeft gehad 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.
- Renovatiewerken of sloopwerken: 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 bij renovatiewerken stimuleert de renovatie en herstel. Na een volledige sloop is er geen sprake meer van een leegstand en kan de grond opnieuw geactiveerd worden en is deze klaar voor herontwikkeling.
- Gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan: indien 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. De overheid 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 overstrooming, 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.

- 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.

Rekening houdende met de financiële toestand van de gemeente.

Na afsluiting van het debat, waar voor de inhoud wordt verwezen naar het zittingsverslag, stelt burgemeester Bart LAEREMANS voor om dit punt een maand uit te stellen naar de volgende gemeenteraad.

Voorzitter Daan VERTONGEN vraagt of iedereen akkoord gaat met de verdaging van dit agendapunt.

Bijkomende informatie:

De opbouw van het reglement werd zoveel als mogelijk afgestemd op het reglement betreffende bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen. Dit om de uniformiteit tussen beide reglementen zo veel als mogelijk te behouden.

Volgende inhoudelijke wijzigingen werden doorgevoerd:

- begripsomschrijvingen en definities werden aangepast aan de recente regelgeving;
- voor de vaststelling en opname van een leegstaande woning wordt het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister een verplichte indicatie;
- de termijn om beroep in te dienen tegen de opname in het leegstandsregister wordt aangepast van 90 naar 60 kalenderdagen;
- de termijn waarbinnen het schepencollege uitspraak doet over het beroep tegen de opname of de aanvraag tot schrapping uit het leegstandsregister wordt aangepast van 90 naar 60 kalenderdagen;
- een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt van zodra er kan aangetoond worden dat deze gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie (een inschrijving van minimaal 6 opeenvolgende maanden in het bevolkingsregister is hier verplicht) of indien de woning volledig gesloopt werd;
- een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt van zodra er kan aangetoond worden dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie van het gebouw of indien het gebouw volledig gesloopt werd;
- de jaarlijkse gemeentebelasting wordt gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister. Zolang het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat opgenomen en er geen inschrijving in het bevolkingsregister is op het adres van de woning op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden van opname verstrijkt, is de belasting verschuldigd.
- het jaarlijks basistarief van de belasting wordt verhoogd van 2.000,00 euro naar 2.500,00 euro;
- de jaarlijkse vermeerdering van belasting bij het verstrijken van een nieuwe termijn van 12 maanden opname in het register, wordt verhoogd van 500,00 euro naar 2.000,00 euro;

- het jaarlijks maximaal bedrag van de belasting wordt vastgesteld op 15.000,00 euro;
- er geldt geen lager tarief meer voor een leegstaand appartement, studio of studentenkamer;
- de vrijstellingen van belasting worden zoveel als mogelijk afgestemd op de vrijstellingen zoals opgenomen in het reglement inzake de verwaarlozingsheffing, ook wat betreft de duurtijd van de vrijstellingen. Een nieuwe vrijstelling van de leegstandsheffing wordt opgenomen voor de houder van het zakelijk recht die meerdere woningen tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen.

Stemming:

Verdaagd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Enig artikel.

De bespreking van het agendapunt te verdagen naar de volgende zitting van de gemeenteraad.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 30 januari 2026

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad