



UITTREKSEL UIT DE GEMEENTERAAD VAN 16 december 2025

Aanwezigen: Tom TROCH, voorzitter

Nadia SMINATE, burgemeester

Gerda VERHULST, Bart VAN DOREN, Greet ILEGEMS, Wout Van Esbroeck, schepenen
Patrick BOGAERTS, Jana Claessens, Anita De Borger, Cindy De Saeger, Lien Eeckelaers,
Sanne EECKELERS, Kim FERTINEL, Conny MOONS, Veerle PAS, Guido Robberechts, Ruth
Schelfhout, Eveline Sprangh, Koen VANHOOF, Gert VAN ASSCHE, Els VAN DEN BROECK,
Mark VERBRUGGEN, gemeenteraadsleden
Henk VERTONGHEN, algemeen directeur

Verontschuldigd Hilde De Bondt, Jozef De Borger, Evelyn Kegels, gemeenteraadsleden

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT INZAKE OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER EN BELASTING OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Aanleiding en context

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. De leegstandsbelasting dient als instrument om leegstand en verloedering tegen te gaan en opwaardering van buurten te stimuleren. Het huidige reglement betreffende leegstand en leegstandsheffing werd aan een evaluatie onderworpen en dient te worden hernieuwd.

Juridische grond

- decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB) en latere wijzigingen

- artikel 170, §4 van de Grondwet

- decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

- bestuursdecreet van 7 december 2018

- boek 2, Deel 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 23 september 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel KLM"

- besluit van de gemeenteraad van 22 juni 2010 houdende goedkeuring van het gemeentelijk reglement op de leegstand en leegstandheffing

- besluit van de gemeenteraad van 23 april 2013 houdende goedkeuring tot wijziging van het gemeentelijk reglement leegstand en leegstandheffing

- besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2017 houdende goedkeuring van het reglement op de leegstand en leegstandheffing

Motivering

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.

- 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: 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, storm 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 indien de woning of het gebouw pas na de ramp werd opgenomen in het leegstandsregister, en de ramp dus de aanleiding vormt voor de leegstand.

De gemeente maakt ook deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel KLM. 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.

Evaluatie van het huidige reglement:

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- De definities van 'gebouw' en 'woning' werden geactualiseerd. Hierbij is de verwijzing naar het Grond- en Pandendecreet vervangen door een verwijzing naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021, conform de geldende regelgeving.
- De term 'opnameattest' vervangt voortaan 'administratieve akte' en 'beschrijvend verslag'.
- Omwille van rechtszekerheid is de lijst met indicaties voor leegstand limitatief gemaakt. Enkele indicaties zijn geschrapt of toegevoegd om beter aan te sluiten bij de actuele praktijk.
- De vrijstelling bij verblijf in het buitenland wordt geschrapt. Enkel verblijf in een oudervoorziening of in psychiatrische instelling blijft als vrijstellingsgrond behouden.
- De vrijstelling wegens verzegeling in het kader van een strafrechtelijke procedure werd geschrapt. Afhankelijk van de omstandigheden blijft het mogelijk om de leegstand weg te werken.
- De vrijstelling voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden op basis van artikel 18 §2 van de Vlaamse Wooncode werd geschrapt, aangezien dit artikel niet langer van toepassing is.
- De vrijstelling omwille van sociale beheersrecht werd geschrapt aangezien de houder van het zakelijk recht een vrijstelling kan aanvragen voor renovatiewerken, zodat het dossier nauwgezet opgevolgd blijft.
- Andere vrijstellingsmogelijkheden worden duidelijker omschreven.

- De belasting wordt verhoogd en er wordt een maximumbedrag ingevoerd. De belasting na opname stijgt van €1.200 naar €1.500 per leegstaande gebouweenheid, leegstaande woning of leegstaand gebouw. Vervolgens wordt de heffing jaarlijks verhoogd met €1.500, tot een maximum van €15.000, exclusief indextering.

Het reglement werd opgesteld met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Stemming:

Met 19 stemmen voor (Tom TROCH, Nadia SMINATE, Gerda VERHULST, Bart VAN DOREN, Greet ILEGEMS, Wout Van Esbroeck, Patrick BOGAERTS, Jana Claessens, Cindy De Saeger, Lien Eeckelaers, Sanne EECKELERS, Kim FERTINEL, Conny MOONS, Veerle PAS, Ruth Schelfhout, Eveline Sprangh, Koen VANHOOF, Gert VAN ASSCHE, Els VAN DEN BROECK), 3 stemmen tegen (Anita De Borger, Guido Robberechts, Mark VERBRUGGEN)

Besluit

Artikel 1: De gemeenteraad keurt het reglement inzake opname in het leegstandsregister en belasting van leegstaande woningen en gebouwen vanaf 1 januari 2026 goed. Het reglement maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 2: Het gemeentelijk reglement leegstand en leegstandheffing, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van gemeenteraad van 27 juni 2017, wordt opgeheven vanaf 1 januari 2026.

Namens de gemeenteraad

algemeen directeur
Henk VERTONGHEN

voorzitter
Tom TROCH

Voor eensluidend afschrift

algemeen directeur
Henk VERTONGHEN

voorzitter
Tom TROCH