

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN

GEMEENTERAAD

24 NOVEMBER 2025

OPENBARE VERGADERING

Aanwezig: Annelies Verlinden, Voorzitter.
Maarten De Veuster, Burgemeester.
Véronique D'Exelle, Paul De Swaef, Erik Block, Silke Kegeleers,
Christof Victor, Paul Valkeniers, Iefke Hendrickx, Schepenen.
Piet Bouciqué, Nadine Van Mol, Walter Brat, Wouter Rombouts,
Patrick Molle, Erik Maes, Tom Van Grieken, Peter Vanaken, Maya De
Backer, Sandra Lauryssen, Kris Oversteyns, Brecht Verwulgen,
Yvonne Schenck, Stephanie Vanden Eede, Ann Masscheleyn, Kelly
Keirsebelik, Carmelo Arcidiacono, Yves Sysmans, Pascal Rottiers,
Kirsty De Smet, Ria Van Steenkiste, Raadsleden.
Wendy Verhoeven, Wnd. algemeen directeur.

Verontschuldigd: Tommy Van Look, Raadslid.

Afwezig: Rony Lejaeghere, Algemeen Directeur.

BELASTINGREGLEMENT - LEEGSTAND

De raad,

Gelet op onderstaande regelgeving:

- De Grondwet, meer bepaald artikel 170, § 4
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikelen 2, 40 § 3, 41, 14°, 56, §3, 7°, 252, 285 tot en met 288 en 326 tot en met 335;
- Het Wetboek van de inkomstenbelastingen van 10 april 1992 en het Invorderingswetboek van 13 april 2019;
- Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikelen 2.9 tot en met 2.14;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register en betreffende de raadpleegbaarheid van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones;
- De Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 aangaande het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- Het gemeentelijk reglement inzake registratie en belasting op leegstand van gebouwen en woningen zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 januari 2021;

Overwegende onderstaande motiveringen:

- Het gemeentelijk reglement inzake registratie en belasting van leegstaande woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 januari 2021, vervalt op 31 december 2025. De gemeente wenst dit reglement te hernieuwen;
- Het voorgaande belastingreglement werd geëvalueerd en bijgesteld om het zo correct mogelijk te kunnen toepassen;
- Het is wenselijk dat het beschikbare woningen- en gebouwenbestand op het grondgebied van de gemeente optimaal wordt benut, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente;
- De gemeente is bevoegd 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;
- In het gemeentelijk reglement moeten de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van leegstand worden vastgesteld;
- De strijd tegen de leegstaande gebouwen en woningen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;
- Een aantal van de voorziene (tijdelijke) vrijstellingen van belasting voor een gebouw of woning kunnen als volgt worden verantwoord:
 - de belastingplichtige, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, is niet in staat om een einde te stellen aan de leegstand;
 - de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning is niet verantwoordelijk voor de leegstand van de voorbije jaren en moet voldoende tijd krijgen om een einde te stellen aan de leegstand;
 - het is onredelijk een belasting te heffen wanneer het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of wanneer het goed geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat er een voorlopig of definitief onteigeningsbesluit is vastgesteld;
 - het is onredelijk een belasting te heffen voor een vernield of beschadigd goed ten gevolge van een plotse ramp, omdat de zakelijk gerechtigde voldoende tijd moet krijgen om het pand te activeren;
 - het is onredelijk een belasting te heffen indien de zakelijk gerechtigde geconfronteerd wordt met een verzegeling of toetredingsverbod van het goed;
 - het is onredelijk een belasting te heffen indien de renovatiewerken van het gebouw of de woning, al dan niet vergunningsplichtig, het beëindigen van de leegstand tot doel hebben;
 - het is onredelijk een belasting te heffen indien de zakelijk gerechtigde het gebouw of de woning niet langer zelf kan ontwikkelen indien het goed het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig de artikelen 5.82 tot en met 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen;
 - het is onredelijk een belasting te heffen voor een noodwoning.
- De leegstand van handelspanden heeft een negatieve impact heeft op de economische en handelsactiviteiten van de gemeente;
- Een effectieve bestrijding van leegstaande gebouwen op het grondgebied, maar zeker in het kernwinkelgebied, is noodzakelijk om een verdere uitbreiding van leegstand te bestrijden en te voorkomen;

- De leegstand op gebouwen heeft een zwaardere impact op de beeldkwaliteit en imago van de gemeente en het winkelcentrum en moet hierdoor sneller belast worden;
- De leegstand van gebouwen kan een domino-effect bewerkstelligen;
- De voorkeur gaat uit naar een tijdelijke invulling boven een langdurige leegstand, en daarom wordt een vrijstelling voor een tijdelijke invulling van drie maanden opgenomen en wordt een vermindering voor een tijdelijke invulling van één maand opgenomen;
- Naargelang een tijdelijke invulling van drie maanden of één maand wordt verkozen, wordt er een onderscheid gemaakt tussen de vrijstelling of vermindering van de belasting;
- Een tijdelijke invulling kan worden verlengd en kan een vaste invulling worden, hetgeen op die manier de leegstand kan wegwerken;
- Om een startende ondernemer de gelegenheid te geven zijn zaak gedurende een korte periode uit te testen, moet een tijdelijke invulling worden aangemoedigd;
- Sommige scholen, verenigingen en andere instanties zijn op zoek naar tijdelijke locaties.
- Het verhuren van een leegstaand gebouw kan moeilijker verlopen indien er grote infrastructuurwerken plaatsvinden zodat het verantwoord is hiervoor een vrijstelling toe te kennen;
- De infrastructuurwerken hebben een grotere impact op gebouwen dan op woningen;
- De vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Overwegende dat, naast louter tekstuele aanpassingen, volgende inhoudelijke wijzigingen worden opgenomen in het geactualiseerde belastingreglement:

- Een gebouw in kernwinkelgebied wordt vanaf zes opeenvolgende maanden beschouwd als leegstaand, in plaats van 12 maanden;
- Er werden een aantal indicaties van leegstand toegevoegd, waaronder bijvoorbeeld het ontbreken van meubelen;
- Overmacht werd toegevoegd aan de vrijstellingen;
- De tarieven werden geïndexeerd.

Gelet op de gevoerde bespreking;

Gelet op de tussenkomst van raadslid Piet Bouciqué;

Besluit:

met 30 stemmen ja (eenparig)

Maarten De Veuster, Véronique D'Exelle, Paul De Swaef, Erik Block, Silke Kegeleers, Christof Victor, Paul Valkeniers, Iefke Hendrickx, Piet Bouciqué, Nadine Van Mol, Walter Brat, Wouter Rombouts, Patrick Molle, Annelies Verlinden, Erik Maes, Tom Van Grieken, Peter Vanaken, Maya De Backer, Sandra Laurysen, Kris Oversteyns, Brecht Verwulgen, Yvonne Schenck, Stephanie Vanden Eede, Ann Masscheleyn, Kelly Keirsebelik, Carmelo Arcidiacono, Yves Sysmans, Pascal Rottiers, Kirsty De Smet, Ria Van Steenkiste stemmen ja.

Enig artikel

Het gemeentelijk reglement inzake registratie en belasting van leegstaande woningen en gebouwen, zoals opgenomen in de bijlage, goed te keuren voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Wendy Verhoeven,
Wnd. algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift,

Annelies Verlinden,
Voorzitter





Wendy Verhoeven,
wnd. algemeen directeur



Annelies Verlinden,
voorzitter gemeenteraad