

## **PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS**

### **Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 26 januari 2026 .**

#### **Aanwezig:**

Roland Strouven, Voorzitter van de raad

Chris Jamar, Stijn Doms, Eva Prouvé, Danny Ruysen, schepenen

Ingrid Claes, Kevin Huybrechts, Rita Soetaerts, Nadia Najem, Kris Swinnen, Katrien Weckx, Herman Cox, Tom Droogmans, Tony Leyssens, gemeenteraadsleden

Herman Stiers, Algemeen directeur

#### **Verontschuldigd:**

Jo Roggen, Burgemeester

Elke Allard, Joke Debehets, gemeenteraadsleden

#### **In openbare zitting**

#### **Belasting op leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen - Aanpassing**

De gemeenteraad

#### **Juridische basis:**

1. De Grondwet, inzonderheid artikel 170,§4.
2. Het decreet lokaal bestuur, inzonderheid art. 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326.
3. Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
4. Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
5. De omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit dd. 15 februari 2019.

#### **Voorgaande:**

1. De gemeenteraadsbeslissing van 25 november 2019 houdende “Reglement register verwaarlozing”.
2. De gemeenteraadsbeslissing van 25 april 2022 houdende “Belasting op leegstaande woningen en/of verwaarloosde woningen en gebouwen”.
3. De gemeenteraadsbeslissing van 29 september 2025 houdende "Belasting op leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen".

#### **Probleemstelling:**

De gemeenteraad van Geetbets heeft op 29 september 2025 een reglement inzake de belasting op leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen aangenomen. Dit reglement heeft betrekking op de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Na goedkeuring van dit reglement is gebleken dat de indeling en bijgevolg ook de nummering onder artikel 3 niet helemaal correct doorloopt, alsook dat enkele woorden of bepalingen ontbraken in artikel

3, en dit omwille van een administratieve vergissing bij de opmaak van de aan de gemeenteraad ter goedkeuring voorgelegde tekst van het reglement.

Teneinde het reglement op deze punten te corrigeren en de leesbaarheid van de tekst te vergroten, is een aanpassing van het reglement aangewezen. Het reglement wordt niet vervangen, slechts op enkele punten aangepast.

### **Motivering:**

Artikel 3, §3 van het reglement voorziet in een aantal vrijstellingsmogelijkheden. Inhoudelijk gaat het om drie mogelijkheden tot vrijstelling terwijl dit niet uit de nummering blijkt. Ter verduidelijking is het aangewezen om de indeling en de nummering te corrigeren.

Onder dit artikel 3, §3 wordt er voorzien in de mogelijkheid tot vrijstelling voor een belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, dan wel in een ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling. De verwijzing naar een ziekenhuis, psychiatrische en penitentiaire instelling ontbreekt echter in de aanvangszin, terwijl hier wel naar verwezen wordt in de daaropvolgende zin. Het is daarom aangewezen om de openingszin aan te passen van de betreffende bepaling.

Onder artikel 3, §4 ontbreken de bepalingen die voorzien om, onder voorwaarden, een vrijstelling van belasting te bekomen op basis van een niet-vervallen omgevingsvergunning. Dat het voorzien van zulk een vrijstelling de bedoeling was kan onder meer blijken uit de verwijzing naar zulke vrijstelling in de laatste paragraaf van artikel 3, §4, 6°.

In het voorgaande reglement van 25 april 2022 werd eveneens in een mogelijkheid tot vrijstelling op basis van een niet-vervallen omgevingsvergunning voorzien. Evenwel, het voorgaande reglement voorzag dat de vrijstelling wegens renovatie op basis van een toegekende omgevingsvergunning een aanvang nam vanaf de datum van uitvoerbaarheid van de vergunning. Door thans de datum van toekenning van de vergunning als aanvangsdatum aan te houden wordt de opvolging van de vrijstelling administratief vereenvoudigd. Daarnaast wordt er thans bij dit type vrijstelling ook expliciet voorzien in bepalingen specifiek voor het geval van een vergunning tot sloop. Het wordt passend geacht om, in het geval van een vergunning tot sloop van de volledige woning of het volledige gebouw, de vrijstelling te beperken tot 1 jaar na de toekenning van de vergunning zodat de zakelijk gerechtigde sterker aangespoord om ook effectief over te gaan tot de sloop. In de gegeven omstandigheden gaat het om een sloopwaardig geachte leegstaande woning of een leegstaand gebouw.

**Met 10 stemmen voor (Roland Strouven, Chris Jamar, Stijn Doms, Eva Prouvé, Danny Ruysen, Kevin Huybrechts, Rita Soetaerts, Nadia Najem, Kris Swinnen, Katrien Weckx), 4 onthoudingen (Ingrid Claes, Herman Cox, Tom Droogmans, Tony Leyssens)**

Het reglement inzake de belasting op leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen zoals aangenomen door de gemeenteraad van de gemeente Geetbets in zitting van 29 september 2025 aan te passen zodanig dat de tekst hiervan luidt als volgt:

### **Artikel 1.**

Er wordt voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031:

- een belasting gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister
- een belasting gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register verwaarlozing.

### **Artikel 2.**

De belasting voor leegstaande woningen en gebouwen bedraagt :

- € 1.250,00 voor een leegstaand gebouw
- € 1.250,00 voor een leegstaande woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat bedraagt de belasting € 2.500,00.

Vanaf de derde opeenvolgende termijn van 12 maanden bedraagt de belasting € 4.500,00.

De belasting voor verwaarloosde woningen en gebouwen bedraagt :

- € 1.250,00 voor een verwaarloosd gebouw
- € 1.250,00 voor een verwaarloosde woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat bedraagt de belasting € 2.500,00.

Vanaf de derde opeenvolgende termijn van 12 maanden bedraagt de belasting € 4.500,00.

### **Artikel 3.**

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden door de houder van het zakelijk recht over de betreffende woning of het betreffende gebouw via beveiligde zending bij de administratie of het wooninfopunt van de gemeente.

Voor de toepassing van dit reglement wordt onder zakelijk gerechtigde of houder van het zakelijk recht verstaan de houder van één van volgende rechten : (i) de volle eigendom; of (ii) het recht van opstal of van erfpacht; of (iii) het vruchtgebruik.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, zoals vermeld in artikel 8.

§3. Van de leegstand en verwaarloozingsbelasting zijn na aanvraag zoals omschreven in §1 vrijgesteld:  
1° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

De vrijstelling geldt niet bij overdrachten aan :

- a) vennootschappen waarin de oorspronkelijke houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, en dit voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- b) natuurlijke personen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, participeren in het aandeelhouderschap van de overdragende vennootschap of overdragende vennootschappen;
- c) vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of in een ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling, en dit enkel voor de woning die de belastingplichtige als laatste hoofdverblijfplaats heeft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende voorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van vier jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening, ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling en kan nooit langer duren dan de opnameperiode in de betreffende voorziening;

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van twee jaar volgend op de gerechtelijke beslissing.

§4. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning :

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (zoals, bijvoorbeeld, brand, gasontploffing, blikseminslag, bodemverzakking, ...) die zich voordoet buiten de wil om van de belastingplichtige en de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. Deze vrijstelling geldt niet indien het een gerechtelijke procedure betreft onderling tussen meerdere zakelijk gerechtigden op diezelfde woning of datzelfde gebouw;

5° gerenoveerd wordt op basis van een ontvankelijke en volledige aanvraag tot omgevingsvergunning .

a) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige indien voor de woning of het gebouw een omgevingsvergunning is aangevraagd en er een verklaring gegeven is dat het aanvraagdossier ontvankelijk en volledig is door de dienst omgeving van de stad. Die aanvraag tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet betrekking hebben op werken aan de woning of het gebouw, of de sloop van de woning of het gebouw;

b) Deze vrijstelling geldt voor de periode vanaf de dag dat het aanvraagdossier ontvankelijk en volledig verklaard is tot op de dag dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning toekent dan wel weigert.

c) Deze vrijstelling kan slechts éénmalig toegekend worden aan de belastingplichtige in elke periode van 10 jaar.

6° gerenoveerd wordt op basis van een niet-ervallen omgevingsvergunning die de uitvoering van renovatiewerken aan de woning of het gebouw inhouden, of de sloop van de woning of het gebouw, met dien verstande dat:

(i) deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar vanaf de dag dat de vergunning werd toegekend door het college van burgemeester en schepenen;

(ii) indien de omgevingsvergunning op basis waarvan de vrijstelling verleend werd vervalt, vervalt ook de vrijstelling en dit op dezelfde datum waarop de vergunning vervalt;

(iii) indien de vergunning enkel de sloop van het volledige pand betreft, geldt de vrijstelling slechts voor een periode van 1 jaar vanaf de dag dat de vergunning werd toegekend door het college van burgemeester en schepenen;

(iv) een regularisatie of werken met meldingsplicht geldt niet voor het type van vrijstelling onder dit punt.

De vrijstelling onder dit punt 6° kan slechts éénmalig worden toegekend binnen een periode van 10 jaar en voor zover er in de periode van 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag geen vrijstelling wegens renovatie op basis van een renovatieschema werd toegekend onder volgend punt 7° onder dit artikel.

7° gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatieschema.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar en gaat in vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag op de administratie van de volledige renovatienota onder naam van de belastingplichtige die de renovatie uitvoert.

Voor de vrijstelling onder dit punt 7° komen enkel werken in aanmerking die een aanzienlijke werktijd vereisen en die een significante omvang hebben die de normale bewoning van de woning of het gebruik volgens de functie van het gebouw belemmeren. Bovendien moeten de in aanmerking komende werken een kostprijs hebben van jaarlijks, in totaal, minimaal vierduizend euro (inclusief btw).

Onderhouds- of verfraaiingswerken, zoals schilder- en behangwerken of tuinaanleg, komen niet in aanmerking voor deze vrijstelling.

De belastingplichtige dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat :

1. een tekening of schets van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken,

2. voor reeds uitgevoerde werken, het bewijs dat deze werken effectief uitgevoerd werden aan de hand van facturen van maximaal 1 jaar oud op datum van de aanvraag met een duidelijke vermelding van het adres van de woning of het gebouw als werfadres;
3. voor nog uit te voeren werken, één of meer offertes van maximaal 3 maanden oud met een duidelijke vermelding van het adres van de woning of het gebouw als werfadres;
4. een tijdschema van de werken.

De vrijstelling wegens renovatie op basis van een renovatieschema onder dit punt 7° kan slechts éénmalig worden toegekend binnen een periode van 10 jaar en voorzover er in de periode van 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag geen vrijstelling wegens renovatie op basis van een niet-ervallen omgevingsvergunning werd toegekend onder punt 6°.

8° door de gemeente of het OCMW voorzien wordt voor sociale doeleinden zoals, bijvoorbeeld, de uitoefening van een sociaal beheersrecht of het gebruik als doorstroom- of noodwoning. Deze vrijstelling geldt voor de duur dat de betreffende woning of het betreffende gebouw zo voorzien of beheerd wordt door de gemeente of het OCMW.

9° krachtens decreet beschermd is als monument.

§5. Van de verwaarlozingsbelasting zijn bijkomend vrijgesteld :

1° de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt. De verklaring van hoofdverblijfplaats wordt enkel aanvaard wanneer er tijdens de geïnventariseerde periode een effectieve inschrijving is in de bevolkingsregisters van de gemeente Geetbets.

#### **Artikel 4.**

De belasting voor een leegstaande en/of verwaarloosde woning of een leegstaand en/of verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister of in het verwaarlozingsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister of uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Een vrijstelling van de belasting wijzigt de opnamedatum van de woning of het gebouw in het leegstandsregister of het verwaarlozingsregister niet. Gedurende de looptijd van de vrijstelling blijft de woning of het gebouw opgenomen in het register en dit op de oorspronkelijke opnamedatum. Na afloop van de vrijstelling zal de belasting (opnieuw) geheven worden. De berekening van de belasting gebeurt dan overeenkomstig het onder artikel 2 bepaalde bedrag voor het aantal opeenvolgende termijnen van twaalf maanden dat de woning of het gebouw opgenomen staat in het leegstandsregister en/of het verwaarlozingsregister sinds de oorspronkelijke opnamedatum.

#### **Artikel 5.**

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde over het leegstaande en/of verwaarloosde gebouw of de leegstaande en/of verwaarloosde woning op de verjaardag van de opnamedatum in het gemeentelijk leegstands- en/of verwaarlozingsregister.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, en dit binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens :

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij ontstentenis 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.

#### **Artikel 6.**

Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende gemeentelijke registers, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een gemeentelijk register.

#### **Artikel 7.**

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het College van Burgemeester en Schepenen.

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

#### **Artikel 8.**

De vestiging, de invordering en de geschillenprocedure gebeuren volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand en verwaarlozing belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

#### **Artikel 9.**

De gemeenteraadsbeslissing van 25 april 2022 betreffende de belasting op leegstaande woningen en/of verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgeheven vanaf 01 januari 2026.

#### **Artikel 10.**

Bij een laattijdige betaling of een gebrek aan betaling zal de retributie m.b.t. debiteurenbeheer worden toegepast.

#### **Artikel 11.**

Afschrift van deze beslissing zal via het digitaal loket overgemaakt worden aan de toezichthoudende overheid.

Namens de raad:

In opdracht: de Algemeen directeur  
get. Herman Stiers

De Voorzitter van de raad  
get. Roland Strouven

Voor eensluidend uittreksel:

De Algemeen directeur  
Herman Stiers

De Voorzitter van de raad  
Roland Strouven