

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 29 september 2025 .

Aanwezig:

Roland Strouven, Voorzitter van de raad

Jo Roggen, Burgemeester

Chris Jamar, Eva Prouvé, Danny Ruysen, schepenen

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

Herman Stiers, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Stijn Doms, tweede schepen

In openbare zitting

Belasting op leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen.

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”.

Probleemstelling:

De belastingen en retributies moeten door de gemeenteraad vastgesteld te worden. Gelijklopend met het meerjarenplan worden voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 nieuwe tarieven vastgelegd.

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente Geetbets te financieren.

Bij de opstart van het intergemeentelijk samenwerkingsverband ‘Best Wonen tussen Zoet en Zout’ van 1 april 2018 werd afgesproken dat de gemeentelijke belastingreglementen op leegstaande woningen en gebouwen op mekaar afgestemd zouden worden. De huidige bedragen zijn niet afgestemd op de tarieven in de overige gemeenten binnen de IGS Best Wonen tussen Zoet en Zout:

- Tienen - Leegstand: €2.000,00 (jaar 1), € 4.000,00 (jaar 2), € 6.000,00 (jaar 3), € 8.000,00 (jaar 4 en volgende).
- Tienen - Verwaarlozing: € 1.500,00 (jaar 1), € 3.000,00 (jaar 2), € 4.500,00 (jaar 3), € 6.000,00 (jaar 4 en volgende).
- Zoutleeuw - Leegstand: € 1.000,00 (jaar 1), € 1.250,00 (jaar 2), € 1.500,00 (jaar 3 en volgende) , gekoppeld aan ABEX-index.
- Zoutleeuw - Verwaarlozing: € 1.000,00 (jaar 1), € 1.250,00 (jaar 2), € 1.500,00 (jaar 3 en volgende), gekoppeld aan ABEX-index.

De afstemming van de reglementen beoogt vooral administratieve efficiëntie (zelfde manier van werken, gelijklopende vrijstellingen, ...). De bedragen zelf daarentegen zijn autonoom te bepalen binnen elke deelnemende IGS-gemeente. De tarieven in de periode 2022-2025 bedroegen:

- Leegstand: € 1.000,00 (jaar 1), € 1.250,00 (jaar 2), € 1.500,00 (jaar 3 en volgende)
- Verwaarlozing: € 1.000,00 (jaar 1), € 1.250,00 (jaar 2), € 1.500,00 (jaar 3 en volgende)

Deze bedragen werden jaarlijks geïndexeerd op basis van de ABEX-index.

De huidige tarieven blijken onvoldoende om eigenaars te activeren en leegstand en verwaarlozing effectief terug te dringen.

Motivering:

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente Geetbets te financieren. De financiële toestand van de gemeente Geetbets rechtvaardigt en vereist de invoering van alle nodige belastingen. Daarom wordt de belasting best beslist voor een termijn die samenloopt met het meerjarenplan (2026-2031).

Alle maatregelen die een einde stellen aan de leegstand en/of verwaarlozing dienen aangemoedigd te worden. Deze belasting wordt ingevoerd omdat ze een ontradend effect heeft. Door de tarieven gedurende drie jaar gradueel toe te laten nemen, verhoogt de urgentie jaarlijks bij de eigenaar(s).

Daarnaast draagt de belasting bij totzoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief volgens hun functie te gebruiken en om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

Door een verhoging van de belastingstarieven kan meer worden bijgedragen aan de financieringsbehoefte van de gemeente Geetbets in het algemeen.

De belasting wordt pas verschuldigd vanaf de verjaardag van de opnamedatum, hetgeen inhoudt dat de zakelijk gerechtigde op de woning of het gebouw reeds een jaar de tijd heeft om een einde te maken aan de leegstaande of verwaarloosde toestand van de woning of het gebouw vooraleer er een belasting volgt.

Door een meer substantiële verhoging van de belasting vanaf het tweede jaar, worden zakelijk gerechtigden nog meer aangespoord om een einde te maken aan de leegstand en/of verwaarlozing van een woning of gebouw.

De belastingstarieven worden niet geïndexeerd, terwijl dit wel het geval was onder het voorgaand belastingsreglement. Hierdoor wordt de verhoging van de belastingstarieven (deels) compenseerd. Door het niet langer indexeren van de belastingstarieven wordt de administratieve toepassing van het reglement alsook de invordering vereenvoudigd. Indien de tarieven tijdens de looptijd van het meerjarenplan 2026-2031 achterhaald blijken, moeten deze worden geactualiseerd.

Voor een aantal vrijstellingen die voorzien worden in het huidige reglement wordt de tekst verduidelijkt ten opzichte van de gelijkaardige vrijstellingen die golden onder het vorige reglement. Voor wat betreft de vrijstelling wegens renovatie op basis van een renovatieschema worden de voorwaarden verstrengd om meer aan te sporen tot een kwalitatieve verbetering van het betreffende pand (en niet louter verfraaiing of onderhoud) en het effectieve en actuele karakter van de renovatie te versterken, minstens de intentie. In het geval van een renovatie op basis van een

omgevingsvergunning kan aangenomen worden dat, door de regelgeving inzake vergunningen en daarmee gepaard gaande eisen (zoals bv. EPB-eisen) minstens de intentie tot een renovatie ter verbetering van de kwaliteit aanwezig is ten tijde van de toekenning van de vergunning.

Met 13 stemmen voor (Roland Strouven, Jo Roggen, Chris Jamar, Eva Prouvé, Danny Ruysen, Elke Allard, Kevin Huybrechts, Rita Soetaerts, Nadia Najem, Kris Swinnen, Katrien Weckx, Joke Debehets, Tom Droogmans), 3 onthoudingen (Ingrid Claes, Herman Cox, Tony Leysens)

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 verwaarlozingsbelasting zijn na aanvraag zoals omschreven in §1 vrijgesteld: 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.

3° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft 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;

4° 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° vrijstelling wegens renovatie 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.

De vrijstelling wegens renovatie onder dit punt 5° 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 punt 6°.

6° 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 6° 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 :

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

De vrijstelling onder dit punt 6° kan slechts éénmalig worden toegekend binnen een periode van 10 jaar. De vrijstelling wegens renovatie onder dit punt 6° 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-vervallen omgevingsvergunning werd toegekend onder punt 5°.

7° 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.

8° 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 termijn 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:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- 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