

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 18 december 2025

Aanwezig:	Bruno Peeters, Voorzitter gemeenteraad Kurt Ryon, Burgemeester Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Geert Storms, Hannelore Velaerts, Schepenen Sandra Ceuleers, Werner Vanderborght, Yvette Van Daele, Conny Pelgrims, Liesbeth Schoevaerts, Elke Van Doren, Ruud Dirx, An Dumonceau, Theo Wauters, Alen Cilic, Sarah Dewinter, Matthew Vanderoel, Kabil Baldemir, Mohamed Daoudi, Gilbert Jaspers, Raadsleden Heidi Abeloos, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Johan Heymans, Raadslid
Afwezig:	

Gemeentelijk reglement inzake leegstaande woningen/gebouwen en leegstandsheffing

Feiten, context en argumentatie

Het is wenselijk om een leegstandsregister bij te houden, zodat het beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt en verloedering wordt tegengehouden.

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.
- Schraping 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 twee 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. Deze vrijstelling kan maximum drie keer worden verlengd, wat een redelijke beperking vormt.

- 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. De vrijstelling geldt voor de eerste vijf aanslagjaren na de goedkeuring van het plan.
- 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 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.
- 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. Deze vrijstelling sluit aan bij het gemeentelijk beleid om grotere herontwikkelingen te stimuleren en tegelijk de leefbaarheid van buurten te verbeteren.

De gemeente maakt deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel Noord. 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.

De financiële toestand van de gemeente.

Juridische overwegingen

Artikel 40 en 41, 14° van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Artikel 170 §4 van de Grondwet.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Boek 2, Deel 2, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over het leegstandsregister, artikelen 2.9 tot en 2.14

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.

Het besluit van de gemeenteraad van 19/06/2025 waarbij de deelname aan de interlokale vereniging 'Woonwinkel Noord', goedkeuring subsidiedossier 2026-2031 werd goedgekeurd en kennis werd genomen van de voorlopige begroting.

Het besluit van de gemeenteraad van 14 december 2021 houdende goedkeuring van het gemeentelijk reglement inzake leegstaande woningen/gebouwen en leegstandsheffing over de heffingsperiode 2022-2025.

Plaats in beleidsplan en budget

Budgetcode 0020/73740000 van het overig beleid.

Besluit:

Met 19 stemmen voor (Bruno Peeters, Kurt Ryon, Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Geert Storms, Hannelore Velaerts, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborght, Yvette Van Daele, Conny Pelgrims, Liesbeth Schoevaerts, Elke Van Doren, Ruud Dirkx, An Dumonceau, Theo Wauters, Kabil Baldemir, Mohamed Daoudi, Gilbert Jaspers), 3 onthoudingen (Alen Cilic, Sarah Dewinter, Matthew Vanderoel)

De gemeenteraad keurt het gemeentelijk reglement inzake leegstaande woningen/gebouwen en leegstandsheffing goed. Het reglement maakt integraal deel uit van dit besluit en wordt als bijlage toegevoegd.

Namens de raad

Heidi Abeloos
Algemeen directeur

Bruno Peeters
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

[SIG01]

[SIG02]