

---

**15      2020\_GR\_00224      Belasting op leegstaande woningen en gebouwen****Samenstelling****Aanwezig:**

de heer Luc Van Laer; mevrouw Vera Celis; mevrouw Nadine Laeremans; mevrouw Griet Smaers; mevrouw Marleen Verboven; de heer Bart Julliams; mevrouw Griet Verhesen; mevrouw Brigitte Kempen; de heer Pieter Verhesen; de heer Noël Devos; mevrouw Rosa Van Cleempoel; de heer Ben Van Looveren; de heer Luc Verguts; mevrouw Elhasbia Zayou; de heer Ivan Wartel; de heer Pieter Cowé; de heer Benny Eyckmans; mevrouw Tinne Vangeel; mevrouw Greet Bakelants; mevrouw Lea Neyens; mevrouw Tinne Van Gelder; mevrouw Evelien Lievens; mevrouw myriam smets; mevrouw Greet Daems; mevrouw Petra Gyesbreghs; de heer Timmy Vanuytsel; mevrouw Lieselotte Thys; de heer Dirk Kennis; de heer Tom Corstjens; de heer Fonsy Bellinckx; mevrouw Griet Ceusters; de heer Francois Mylle, Algemeen Directeur

**Zijn eveneens aanwezig:**

mevrouw Anne De Poorter, financieel directeur

**Afwezig:**

de heer Marlon Pareijn; de heer Patrick Graux

**Stemming**

Individuele stemming

- 23 stem(men) voor: Fonsy Bellinckx; Vera Celis; Griet Ceusters; Tom Corstjens; Pieter Cowé; Benny Eyckmans; Petra Gyesbreghs; Bart Julliams; Brigitte Kempen; Nadine Laeremans; Evelien Lievens; Lea Neyens; Griet Smaers; Rosa Van Cleempoel; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Tinne Vangeel; Timmy Vanuytsel; Marleen Verboven; Luc Verguts; Griet Verhesen; Pieter Verhesen; Ivan Wartel
- 5 stem(men) tegen: Greet Bakelants; Noël Devos; Dirk Kennis; Tinne Van Gelder; Elhasbia Zayou
- 3 onthouding(en): Greet Daems; Lieselotte Thys; myriam smets

**Beschrijving****Aanleiding en context**

Het stadsbestuur wil een belasting heffen om de financiële noden te lenigen die het gevolg zijn van de langdurig leegstaande woningen en gebouwen en om haar beleid op het vlak van wonen, handel en ruimte te voeren.

Het stadsbestuur heeft hiervoor het advies van de woonraad van 26 november 2020 mee in overweging genomen.

**Juridische grond**

Artikel 170, §4 van de Grondwet;

Het decreet Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997;

Het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Het decreet lokaal bestuur;

Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Het Besluit van de gemeenteraad van 16 december 2019 i.v.m. Definitie van "Handelscentrum";

De relevante Vlaamse woonregelgeving wordt vanaf 1 januari 2021 gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen'; Voor de regelgeving inzake leegstand gaat het enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging. Het bestaande reglement van 16 december 2019 inzake het heffing op leegstand van gebouwen en woningen wordt aangepast aan de gecoördineerde tekst;

De gemeente kan nog steeds een leegstandsheffing innen op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie;

De gemeenteraad van 16 december 2019 vastgesteld reglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen;

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;

Het besluit van de gemeenteraad van 6 februari 2017 dat het reglement op het leegstandsregister van gebouwen en woningen vaststelt.

### **Argumentatie**

Het is billijk een specifieke belasting te heffen voor leegstand van woningen en gebouwen. Deze belasting verlicht de financiële behoefte van de stad. De ontvangsten die voortvloeien uit deze belasting op de leegstaande woningen en gebouwen dragen bij in de kosten voor het bestrijden van een verhoogde leegstand in het handelscentrum.

### **Leegstand en effect op handelscentrum**

Algemeen gesteld moet de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de stad voorkomen en bestreden worden omdat dit een negatieve invloed uitoefent op het economische klimaat en het onveiligheidsgevoel aanwakkert.

Langdurige leegstand tast de aantrekkelijkheid van het handelscentrum aan zowel voor bezoekers als eventueel beginnende retailers en dit kan daardoor een negatieve impact hebben op de economische groei van de stad.

De stad, in het bijzonder het handelscentrum, kan in een negatieve spiraal terecht komen als er steeds meer handelspanden leegstaan. Het handelscentrum wordt minder aantrekkelijk voor bezoekers. Dat is niet alleen nefast voor de bestaande winkels en de horeca: de stad vormt dan ook geen aantrekkingspool meer voor investeerders, wat mogelijk tot nog meer leegstand leidt.

De stad zelf ondervindt ook financieel nadeel van een verhoogde leegstand in het handelscentrum, omdat zij minder inkomsten heeft.

## Leegstandsregister en toepassing van de leegstandsheffing

Volgens het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2020 over het leegstandsregister moeten de gebouwen en woningen ten minste 12 opeenvolgende maanden in onbruik zijn alvorens zij kunnen geïnventariseerd worden in het leegstandsregister. Een eerste leegstandsheffing wordt geheven op gebouwen en woningen die gedurende nogmaals 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

De gebouwen en woningen oefenen op moment van de inventarisatie ervan in het leegstandsregister dus al een jaar een negatieve invloed uit op het economisch klimaat, en er moet nogmaals een jaar voorbij gaan vooraleer een belasting kan worden geheven die de eigenaar aanmoedigt tot gebruik van het pand.

Door de bijzondere problematiek van leegstand in het handelscentrum wil de stad de zakelijk gerechtigden van gebouwen in het handelscentrum sneller en zo snel als redelijkerwijze mogelijk is, aansporen om actie te ondernemen om de leegstand te beëindigen. Daarom verkorten we de termijn voor opname in het leegstandsregister, waarna de eerste leegstandheffing verschuldigd wordt, voor de gebouwen in het handelscentrum. Hierbij beschouwen we een termijn van 6 maanden om opgenomen te worden in het leegstandsregister als redelijk. Het gebouw staat dan immers al een jaar leeg, de leegstandsheffing wordt dan na anderhalf jaar geheven in plaats van na twee jaar.

Een vermindering van de leegstandsheffing is verantwoord voor een gebouw in het handelscentrum waarvoor een nieuwe invulling gezocht wordt en dat opnieuw in gebruik is genomen, maar omwille van de tijdelijkheid van het project (nog) niet geschrapt kan worden uit het leegstandsregister. Een klassiek voorbeeld van deze situatie is het gebruik van het pand door een pop-up-activiteit. In deze gevallen wordt het gebouw wel degelijk opnieuw in gebruik genomen, weliswaar in eerste instantie tijdelijk, maar vaak met het oog op, de mogelijkheid tot een toekomstige meer langdurige invulling.

### Advies

Het advies van de woonraad van 26 november 2020.

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het reglement in bijlage goed.

## **Bijlagen**

1. 13\_besluit\_belasting leegstand.pdf

## Besluit

### Artikel 1 Definities

§1. Eéngesinswoning: elk onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande en waarin zich geen andere woningen bevinden.

§2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

§3. Gebouw: elk onroerend goed dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, zoals bepaald in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 over maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

§4. Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

§5. Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt gebruikt gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of ingediende stedenbouwkundige vergunning of -melding, milieuvergunning of -melding, of uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte zoals bepaald in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 over de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding beschikbaar is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 over de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is pas afsplitsbaar als het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

In afwijking hiervan wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd als dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet gebruikt wordt overeenkomstig het eerste lid van deze definitie.

§6. Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd als de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet gebruikt wordt overeenkomstig het eerste lid van deze definitie.

§7. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.9. Vlaamse Codex Wonen;

§8. Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

§9. Het handelscentrum: deel van het grondgebied dat als handelscentrum wordt bepaald zoals beschreven in de gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2019.

## Artikel 2 Basis

De stad Geel heft voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse belasting op de leegstaande woningen en gebouwen.

## Artikel 3 Belastingplichtige

§1. Belastingplichtige is wie die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de leegstandsheffing een zakelijk recht heeft op het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. De belastingplichtige kan zowel een natuurlijk persoon, een feitelijke vereniging als een rechtspersoon zijn. De betaling van de belasting kan worden ingevorderd van de belastingplichtige zelf maar ook van alle leden van een feitelijke vereniging. Elk van hen is hoofdelijk aansprakelijk.

De belasting is solidair en ondeelbaar verschuldigd door de eigenaar van de handelszaak, de uitbater ervan en de eigenaar van het pand waar de economische activiteit wordt gehouden.

De belastingplichtigen zijn daardoor elk hoofdelijk aansprakelijk voor de belasting op basis van de gemeenschap van belangen die tussen hen bestaat voor deze heffing en die aangetoond is in de motivatie ervan. Daarom zal de gemeente de betaling van de belastingschuld kunnen voortzetten bij een van deze schuldenaars zonder onderscheid en voorrangregeling.

§4. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, ziekenhuis of hersteloord, heeft recht op een vrijstelling van maximaal drie opeenvolgende jaren. De belastingplichtige vraagt de vrijstelling jaarlijks aan;
2. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd als gevolg van een gerechtelijke beslissing. Deze belastingplichtige vraagt de vrijstelling jaarlijks aan;
3. De belastingplichtige die maximaal één jaar houder van zakelijk recht is van het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt slechts voor één aanslagjaar.

## Artikel 4 Grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen, uitgezonderd de gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op gebouwen die in het handelscentrum liggen en die gedurende minstens 6 opeenvolgende

maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw gedurende 6 opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§3. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

§4. Bij overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte voor het berekenen van de termijnen.

## Artikel 5 Tarief

§1. De belastingplichtige betaalt een jaarlijkse belasting:

- Voor een leegstaande woning:
  - a. 1.500 euro voor een ééngezinwoning;
  - b. 100 euro voor een kamer;
  - c. 400 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).
- Voor een leegstand gebouw:
  - a. 2.000 euro voor een leegstand gebouw dat in het handelscentrum ligt;
  - b. 1.500 euro voor een leegstaand gebouw gelegen buiten het handelscentrum.

§2. De belasting wordt vermenigvuldigd met 1,5 (belastingbedrag vorig jaar x 1,5) per bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning op het leegstandsregister staat, met een maximum van viermaal het basisbedrag. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

## Artikel 6 Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling wordt verleend indien 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 stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. Bij decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
4. Deel uitmaakt van een bij decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap;
5. Vernield of beschadigd werd als gevolg van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
6. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden door een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of door een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt gedurende de ganse periode van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
7. Gerenoveerd wordt:
  - a. volgens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

- b. volgens een renovatienota met een gedetailleerd tijdschema, waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van één jaar volgend op de goedkeuring van de vrijstelling. Onder renovatie wordt verstaan werken aan de volgende gebouwonderdelen: bestaande funderingen en binnen- en buitenmuren; bestaande draagvloeren; vervangen van een onveilige binnentrap; dakwerkzaamheden; buitenschrijnwerk; elektriciteit, sanitair en centrale verwarming.

Bovenstaande vrijstellingen kunnen gecumuleerd worden. Gedurende maximaal drie jaar kan er een vrijstelling voor renovatiewerken verleend worden.

8. Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30.§2 Vlaamse Codex Wonen;
9. Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig boek 5, deel 7 Vlaamse Codex Wonen;
10. Ingeschreven staat in het gemeentelijk register van de tweede verblijven;
11. Deel uitmaakt van de sociale projecten die aangemeld zijn bij de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma, conform artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 over de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten.

§2. Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, kan die een vrijstelling aanvragen.

#### [Artikel 7 Vermindering](#)

Een vermindering van de leegstandsheffing wordt op aanvraag verleend indien een gebouw dat in het handelscentrum ligt in gebruik wordt genomen voor een tijdelijke commerciële invulling, zoals hoger beschreven. De vermindering bedraagt 333 euro per maand dat het gebouw voor dergelijke invulling in gebruik genomen wordt. De maximale vermindering van leegstandsheffing bedraagt 999 euro.

#### [Artikel 8 Wijze van innen - kohierbelasting](#)

De belasting wordt ingevorderd door een kohier dat het college van burgemeester en schepenen vaststelt en uitvoerbaar verklaart. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur  
Francois Mylle

Voorzitter  
Luc Van Laer