
42 **2025_GR_00441** **Lokale heffingen - Belasting op leegstaande woningen en gebouwen - Beslissen: Goedkeuren**

Samenstelling:

Aanwezig:

Griet Verhesen; Rosa Van Cleempoel; Ivan Wartel; Elhasbia Zayou; Luc Verguts; Ben Van Looveren; Luc Van Laer; Marlon Pareijn; Vera Celis; Pieter Cowé; Bart Julliams; Tinne Vangeel; Tinne Van Gelder; Benny Eyckmans; Lea Neyens; Kristof Van Reusel; Tom Corstjens; Dirk Kennis; Greet Daems; Timmy Vanuytsel; Petra Gyesbreghs; Myriam Smets; Mathias Van Braband; Nadja Robeyn; Hanne Van Dingenen; Gilberte Peeters; Iris Devos; Kris Vangeel; Trui Syen; Mario Geuns; Bart Schoeters; Fred Lambrechts; Helena Plomteux; Koen Dierckx; Francois Mylle, Algemeen Directeur

Afwezig:

Karl S Jegers

Stemming

Fractiestemming

- 23 stem(men) voor: Vera Celis; Tom Corstjens; Pieter Cowé; Greet Daems; Koen Dierckx; Benny Eyckmans; Bart Julliams; Fred Lambrechts; Lea Neyens; Marlon Pareijn; Gilberte Peeters; Helena Plomteux; Nadja Robeyn; Trui Syen; Mathias Van Braband; Hanne Van Dingenen; Tinne Van Gelder; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Tinne Vangeel; Kris Vangeel; Luc Verguts; Griet Verhesen
- 11 onthouding(en): Iris Devos; Mario Geuns; Petra Gyesbreghs; Dirk Kennis; Bart Schoeters; Myriam Smets; Rosa Van Cleempoel; Kristof Van Reusel; Timmy Vanuytsel; Ivan Wartel; Elhasbia Zayou

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 2025 mee in overweging genomen.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en blijft geldig tot en met 31 december 2031.

Juridische grond

Artikel 170, §4 van de Grondwet;

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

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

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 2023 dat het reglement op het leegstandsregister van gebouwen en woningen vaststelt, en latere wijzigingen.

Argumentatie

Het is billijk een specifieke belasting te heffen voor leegstand van woningen en gebouwen. Deze belasting verlicht de financiële behoefte van de stad. Overwegende dat het wenselijk is dat de woningen en gebouwen in de gemeente optimaal benut worden.

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 6 februari 2023 (en latere wijzigingen) over het leegstandsregister moeten de gebouwen en woningen ten minste 12 opeenvolgende maanden in onbruik zijn overeenkomstig hun functie alvorens zij kunnen geïnventariseerd worden in het leegstandsregister. Een eerste leegstandsheffing wordt geheven op gebouwen en woningen die gedurende nogmaals 12 opeenvolgende maanden opgenomen blijven in het leegstandsregister.

De gebouwen 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.

De stad wil eigenaars aanmoedigen woningen en gebouwen afdoend te onderhouden en te gebruiken door een heffing op de leegstand van woningen en gebouwen in te stellen. Het is billijk hiervoor een specifieke belasting te heffen. Deze belasting verlicht de financiële behoefte van de stad. De vrijstellingen in het reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van de stad.

Advies

Het advies van de woonraad van 26 november 2025.

Wijzigingen in het reglement

De tarieven zijn geactualiseerd en voorzien van een jaarlijkse indexering gekoppeld aan de gezondheidsindex.

Omschrijving	Tarieven 2025	Tarieven vanaf 1/1/2026
Eéngesinswoning	1.500 euro	1.600 euro
Kamer	100 euro	105 euro
Elke andere woning	400 euro	420 euro
Leegstaand gebouw in handelscentrum	2.000 euro	2.100 euro
Leegstaand gebouw buiten handelscentrum	1.500 euro	1.600 euro

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Beleidsinformatie

De beleidsdoelstelling: BD000007 Ruimtelijk beleid 2026 - 2033

Het actieplan: AP000045 Woonaanbod 2026 - 2033

De actie: AC000176 Geel dringt het aantal leegstaande en verwaarloosde panden terug.

Het meerjarenplan: MJP000751

De volledige budgetsleutel in BBC: 2026/7374000/0/0020

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen als bijlage goed.

Bijlagen

1. Belasting_leegstaande_woningen_besluit.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Besluit

Dit raadsbesluit vormt de wettelijke basis voor het heffen van een gemeentebelasting op leegstaande woningen en gebouwen. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en blijft geldig tot en met 31 december 2031.

Artikel 1 Basis

De stad Geel heft voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse belasting op de leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 2 Definities

§1. Eéngesinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, 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 bebouwd 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 kookgelegenheid 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, die blijkt uit een afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of -melding, milieuv vergunning of -melding, of omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;

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 3 Grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen en 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 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op gebouwen die in het handelscentrum liggen en die gedurende minstens 12 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 volledige overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte voor het berekenen van de termijnen.

Artikel 4 Tarieven

§1. De belastingplichtige betaalt een jaarlijkse belasting:

1. Voor een leegstaande woning:
 - a. 1.600 euro voor een ééngezinswoning;
 - b. 105 euro voor een kamer;
 - c. 420 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).
- Voor een leegstand gebouw:
 - a. 2.100 euro voor een leegstand gebouw dat in het handelscentrum ligt;
 - b. 1.600 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 volledige 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.

§3. 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 5 Indexering

§1. De belasting wordt op 1 januari van elk jaar geïndexeerd aan de gezondheidsindex (basis 2013) zoals terug te vinden op de website van Statbel. De indexering is van toepassing op alle tarieven.

§2. De geïndexeerde belasting wordt berekend op basis van de volgende formule:

$$\frac{(\text{Tarieven uit artikel 4}) \times (\text{index oktober voorgaand jaar})}{\text{index oktober 2025 (basisjaar 2013)}}$$

De aldus bekomen bedragen worden afgerond naar een veelvoud van 10 cent. Dit houdt in dat een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 1, 2, 3 en 4 eurocent wordt afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent. Het geïndexeerd bedrag dat eindigt op 5, 6, 7, 8 en 9 eurocent wordt afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

Artikel 6 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.

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 belastingsschuld kunnen voortzetten bij een van deze schuldenaars zonder onderscheid en voorrangsregeling.

Artikel 7 Vrijstellingen

§1. 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.
4. Het gebouw of de woning is gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
5. Het gebouw of de woning kan geen voorwerp meer uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
6. Het gebouw of de woning is bij decreet beschermd als monument of opgenomen op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.
7. Het gebouw of de woning maakt deel uit 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.
8. Het gebouw of de woning werd vernield of beschadigd 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.
9. Het gebouw of de woning kan onmogelijk daadwerkelijk gebruikt 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.
10. Het gebouw of de woning wordt gerenoveerd 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.
11. Het gebouw of de woning wordt gerenoveerd 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.

De vrijstellingen onder artikel 7 §1.10 en §1.11 kunnen gecumuleerd worden. Gedurende maximaal drie jaar kan er een vrijstelling voor renovatiewerken verleend worden.

12. Het gebouw of de woning maakt het voorwerp uit van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30.§2 Vlaamse Codex Wonen.
13. Het gebouw of de woning maakt het voorwerp uit 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.
14. Het gebouw of de woning staat ingeschreven in het gemeentelijk register van de tweede verblijven.
15. Het gebouw of de woning maakt deel uit 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.
16. De belastingplichtige laat de leegstand aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend en kan daarvoor een vrijstelling aanvragen.

[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.

[Artikel 9 Bezwaar](#)

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 van het Decreet van 30 mei 2008 bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

