
45 **2025_GR_00440** **Lokale heffingen - Belasting op verwaarloosde
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

- 24 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; Myriam Smets; 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
- 10 onthouding(en): Iris Devos; Mario Geuns; Petra Gyesbreghs; Dirk Kennis; Bart Schoeters; 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 verwaarloosde woningen en gebouwen. Daarnaast wil de stad via dit reglement ook de verloedering van de leef- en woonomgeving tegengaan, aangezien verwaarloosde panden een negatieve invloed hebben op de kwaliteit en uitstraling van de omgeving.

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 lokaal bestuur van 22 december 2017.

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

Het decreet van 22 december 1995 over bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Het decreet van 23 december 2016 over diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen.

Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

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 (en latere wijzigingen) dat het reglement over het register van verwaarloosde gebouwen en woningen vaststelt, en latere wijzigingen.

Argumentatie

Met het decreet van 23 december 2016 over diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen wordt het beleid voor verwaarloosde woningen en gebouwen overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau. Hiermee worden de decretale bepalingen van de gewestelijke verkrottingsheffing op verwaarloosde woningen en gebouwen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit opgeheven.

De gemeente kan een heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen innen op basis van de fiscale autonomie. Het komt naar aanleiding van het wijzigingsdecreet gepast voor een gemeentebelasting op verwaarloosde gebouwen en woningen te heffen. Het verwaarlozingsbeleid wordt op die wijze gecontinueerd op het gemeentelijk niveau.

De stad wenst verwaarlozing van woningen en gebouwen te voorkomen en bestrijden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Langdurige verwaarlozing van woningen en gebouwen in de stad oefenen een negatieve invloed uit op het economische klimaat, wakkeren de overlast naar hygiëne en effectieve veiligheid aan en zorgen ook voor effectieve onveiligheid en overlast naar hygiëne en oneigenlijk gebruik van de woningen en gebouwen.

De stad wil eigenaars aanmoedigen woningen en gebouwen afdoend te onderhouden door een heffing op de verwaarlozing 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.

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
Verwaarloosd gebouw	1.500 euro	1.600 euro
Verwaarloosde woning	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: MJP000335

De volledige budgetsleutel in BBC: 2026/7375000/0/0020/

Besluit**Artikel 1**

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

Bijlagen

1. Belasting_verwaarloosde_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 verwaarloosde 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 verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 2 Definities

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

- Een aangetekende schrijven;
- Een afgifte tegen ontvangstbewijs.

§2. Woning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin.

§3. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

§4. Register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, als vermeld in artikel 2.15. Vlaamse Codex Wonen;

§5. 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.

§6. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgenomen.

§7. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum.

Artikel 3 Grondslag

§1. De stad Geel heft voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen, die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. Zolang het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning niet uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, blijft de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag van de opnamedatum.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 4 Tarieven

§1. De belastingplichtige betaalt een jaarlijkse belasting:

- 1.600 euro voor een verwaarloosd gebouw;
- 1.600 euro voor een verwaarloosde woning.

§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 register van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, met een maximum van viermaal het basisbedrag.

§3. 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.

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:

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

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. Belastingplichtig is wie die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen houder van het zakelijk recht is van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde 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 belastingschuld kunnen voortzetten bij een van deze schuldenaars zonder onderscheid en voorrangregeling.

Artikel 7 Vrijstellingen

§1. Van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen zijn vrijgesteld:

- De belastingplichtige die maximaal één jaar houder is van het zakelijk recht op het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt slechts voor één aanslagjaar.
- De belastingplichtige die de verwaarlozing laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend en kan daarvoor een vrijstelling aanvragen.
- Het gebouw of de woning die gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- Het gebouw of de woning die geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
- Het gebouw of de woning die vernield of beschadigd werd als gevolg van een ramp. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
- Het gebouw of de woning dat wordt gerenoveerd:
 - o volgens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;
 - o 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 3 jaar kan een vrijstelling voor renovatiewerken verleend worden.

- Het gebouw of de woning dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30., § 2, van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het gebouw of de woning dat het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5, deel 7 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het gebouw of de woning dat 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.

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.

