

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de gemeenteraad van Sint-Genesius-Rode

Zitting van 18 december 2025

- Aanwezig: Anne Sobrie, gemeenteraadslid-voorzitter
Pierre Rolin, burgemeester
Sophie Wilmès, Nicolas Kuczynski, Miguel Delacroix, Caroline Louveaux, Sophie Rohonyi, schepenen
Bruno Stoffels, Françoise Gauthier, Alain Wahba, Dominique Neiryndck, Jan Rombaut, Roland Swalens, Nicole Roland, Didier Vandenbosch, Tanguy Van Vlasselaer, François Cousin, Baptiste Vernaeve, Jean-François Cats, Pierre-Yves Bouvy, raadsleden
Jan Buysse, algemeen directeur
- Verontschuldigd: Agathe De Mol, Julien Galand, Celine Van der Eecken, Stéphanie Van Rossum, Patrick Ipsen, raadsleden
- Afwezig: /

OPENBARE ZITTING

Belastingsreglement - leegstand

De gemeenteraad,

Juridische grond

- ☐ Artikel 170 §4 van de Grondwet;
- ☐ De artikelen 40 §3, 41, 285 §1, 286 §1, 287, 288, van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
- ☐ Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- ☐ Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 over het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- ☐ De gecoördineerde omzendbrief betreffende de gemeentefiscaliteit KB/ABB/2019/2 van 15 februari 2019;
- ☐ Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- ☐ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Financiële impact/budget

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031 onder de jaarbudgetrekening bj/GGBB-IZ-FI/0020-00/73740000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN, leegstaande woningen en gebouwen.

Motivering

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. Het grond- en pandendecreet voorziet dat de gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden.

De bestrijding van leegstaande gebouwen en woningen zal onder meer een effect hebben als de opname in een leegstandsregister ook daadwerkelijk belast wordt. De leegstandsheffing is een instrument binnen het lokaal woonbeleid om eigenaars aan te zetten om het beschikbaar patrimonium voor wonen op het grondgebied van de gemeente optimaal te benutten.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Belastbaar feit en leegstandsregister

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 Decreet Grond- en Pandenbeleid.

De definities van (leegstaande) woningen en (leegstaande) gebouwen uit artikel 1.2 en 2.2.6 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet.

Met woning wordt bedoeld elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Met gebouw wordt bedoeld elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Leegstaand gebouw

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij 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 stedenbouwkundige vergunning, een melding in de zin van artikel 4.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een milieuvergunning of een melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, of een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden 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 nieuw gebouw wordt pas als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

Leegstaande woning

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of met elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

§2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. 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 twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijke gerechtigde betreffende het leegstaand gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars 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, binnen de 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 gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1 van artikel 2, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 3: Berekeningsgrondslag en tarief

De belasting bedraagt:

- € 1.500 voor een volledig gebouw of woonhuis,
- € 500 voor elk overig gebouw of woning;

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 3.000 voor een volledig gebouw of woonhuis,
- € 1000 voor elk overig gebouw of woning;

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 4.500 voor een volledig gebouw of woonhuis,
- € 1500 voor elk overig gebouw of woning;

Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 6.000 voor een volledig gebouw of woonhuis,
- € 2.000 voor elk overig gebouw of woning;

Indien het gebouw of de woning een vijfde, zesde, enz., ... opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 7.500 voor een volledig gebouw of woonhuis,
- € 2.500 voor elk overig gebouw of woning.

Artikel 4: Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die eigenaar is van één enkele woning of één enkel gebouw, bij uitsluiting van enige andere woning of enig ander gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de 5 heffingsjaren die volgen op het jaar van de verwerving van de woning/gebouw;

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de 2 heffingsjaren die volgen op het jaar van opname/verblijf in een erkende ouderenvoorziening of psychiatrische instelling;

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 2 heffingsjaren die volgen op het jaar dat de gerechtelijke beslissing uitgesproken werd;

4° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigd is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§2. 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling 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;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden en voor de niet-vervallen omgevingsvergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning;

6° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;

7° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

8° overmacht. Het schepencollege beschikt over de mogelijkheid een vrijstelling toe te staan op grond van bewezen overmacht. Het is aan het schepencollege om te oordelen of een bepaalde situatie al dan niet als overmacht kan beschouwd worden.

Deze lijst is exhaustief en vervangt integraal de vrijstellingen die zijn opgenomen in het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 5: Invordering

De belasting wordt ingevorderd met een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 6: Betaling

De belasting moet worden betaald binnen de twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 7: Bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging (in voorkomend geval) bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Artikel 8: Inwerkingtreding

Dit belastingreglement treedt in werking de vijfde dag na de bekendmaking ervan op de webtoepassing van de gemeente.

Aldus gedaan en beraadslaagd in zitting van 18/12/2025

Namens de
gemeenteraad

De algemeen directeur,
(get) Jan Buysse

De gemeenteraadslid-
voorzitter,
(get) Anne Sobrie

Voor eensluidend
afschrift
d.d. 23/12/2025

De algemeen directeur,

De gemeenteraadslid-
voorzitter,

Jan Buysse

Anne Sobrie

Belastingsreglement - leegstand