

GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 18 DECEMBER 2025

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur waarnemend,

Kristel Van Regemortel

voorzitter,

Valérie Caers

Aanwezig: Valérie Caers, voorzitter
Marianne Verhaert, burgemeester
Brent Wouters, Paulien Vervoort, Johan Verhaegen, Lorenz Boen, Martine Taelman, schepenen
Lut Cateau, Ronny Gorremans, Natalie Moens, Peggy Goormans, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Wendy Overbeeke, Robbe Pauwels, Sylvain Weyers, Emma Van Meensel, Rigo Smidts, Patrick De Beuckelaer, raadsleden
Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Els Beullens, Gino Van der Elst, raadsleden

Afwezig:

Team Financieel Management: Kohierbelasting - belasting op leegstaande woningen en gebouwen - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

De belasting heeft tot doel dat de woningen en gebouwen in de gemeente optimaal benut worden en langdurige leegstand van woningen en gebouwen wordt voorkomen en bestreden.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

De voorziene vrijstellingen in het reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente Grobbendonk te financieren.

Juridisch kader

De Grondwet en meer bepaald artikels 41, 162 en 170, §4.

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen en meer bepaald artikels 40 en 41.

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd.

Adviezen

Niet van toepassing.

Bijkomende motivering

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen/visum

Meerjarenplan 2026-2031

BD00001: Een administratie voor en met onze inwoners

AP000002: Gezonde financiën

Actie AC000011: Lokale belastingen

Beleidsveld: 0020 - Fiscale aangelegenheden

Algemene rekening: 7374000 - Leegstaande woningen en gebouwen

MJP000529: raming 20.000,00 euro

BESLUIT

Goedgekeurd met 17 stemmen voor (13 GIB, 3 Vooruit en 1 N-VA) en 2 onthoudingen (Vlaams Belang).

Artikel 1: INWERKINGTREDING EN OMSCHRIJVING BELASTBAAR VOORWERP OF BELASTBAAR FEIT

Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt ten voordele van de gemeente een jaarlijkse belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 2: DEFINITIES

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elektronisch aangetekende zending, voor zover de administratie deze mogelijkheid aanbiedt.

Eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1^o, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

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.

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.

Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 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 of gedane stedenbouwkundige vergunning of -melding, milieuvergunning of -melding, uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als 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 gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2^o, van het decreet van 19 april 1995 houdende 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 eerst afsplitsbaar indien 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 indien 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 aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid.

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, milieuvergunning of -melding, 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 indien 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 aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid.

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

Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.

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

Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Artikel 3: **BELASTINGPLICHTIGE**

§1. De belastingplichtige is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de leegstandsheffing houder van het zakelijk recht is van 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, vermeld in §1, op de verjaardag van de opnamedatum, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Indien er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. In het geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger, voorafgaand aan de overdracht, in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 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 het gebouw.

De overdrager van het zakelijk recht kan de instrumenterende ambtenaar vragen om dit in zijn plaats te doen. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4: **BEREKENINGSGRONDSLAG EN TARIEF**

Berekeningsgrondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de leegstandsheffing, gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

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 leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting jaarlijks verschuldigd op de verjaardag van de opnamedatum.

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.

Tarief

Het bedrag van de belasting wordt forfaitair vastgesteld op:

1° 1.500,00 euro voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

- a) 1.500,00 euro voor een eengezinswoning;
- b) 250,00 euro voor een kamer;
- c) 1.500,00 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

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: **VERMINDERINGEN EN VERHOGINGEN**

Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, met een maximum van vijfmaal het basisbedrag.

Artikel 6: **VRIJSTELLINGEN**

§1. Van de belasting is/zijn vrijgesteld:

- de belastingplichtige die geheel of gedeeltelijk volle eigenaar is van 1 enkele woning;

- de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
- de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
- de belastingplichtige die maximaal 1 jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
- deel uitmaakt van een krachtens 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;
- opgenomen is op de gemeentelijke lijst van waardevol, niet-beschermd bouwkundig erfgoed;
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts gedurende een periode van maximaal 5 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging verleend kan worden;
- 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 gedurende een periode van maximaal 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik verleend kan worden;
- gerenoveerd wordt met of zonder stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:
 - **voor vergunningsplichtige handelingen:** blijkt een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat jaarlijks vooruitgang dient te worden geboekt. Deze vrijstelling kan maximaal voor 3 opeenvolgende aanslagjaren, volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige handelingen, toegekend worden. Voor de eerste aanslag wordt de vrijstelling op basis van de vergunning toegekend. Voor de tweede en derde aanslag wordt de vrijstelling toegekend indien de belastingplichtige aantoont dat er op de datum van de verjaardag van de opnamedatum vooruitgang is geboekt t.o.v. het voorgaande jaar (o.b.v. foto's, aankoopfacturen, overige documenten, ...).
 - **voor niet-vergunningsplichtige handelingen:** blijkt een renovatiedossier dat de belastingplichtige zelf samenstelt met foto's, aankoopfacturen en documenten waaruit voldoende blijkt dat het gebouw of de woning in staat van renovatie is, met dien verstande dat jaarlijks vooruitgang dient te worden geboekt. Deze vrijstelling kan maximaal voor 3 opeenvolgende aanslagjaren toegekend worden. Voor de eerste aanslag wordt de vrijstelling op basis van het renovatiedossier toegekend. Voor de tweede en derde aanslag wordt de vrijstelling toegekend indien de belastingplichtige aantoont dat op datum van de verjaardag van de opnamedatum vooruitgang is geboekt t.o.v. het voorgaande jaar (o.b.v. foto's, aankoopfacturen, overige documenten ...).
 - Voorafgaand aan de toekenning van bovenstaande vrijstellingen voor renovatie met of zonder omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige handelingen kan de gemeente een plaatsbezoek uitvoeren. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de vooruitgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw en/of de woning, dan kan de toekenning van de vrijstelling worden geweigerd.
 - Bovenstaande vrijstellingen voor renovatie met of zonder omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige handelingen kunnen gecombineerd worden, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal voor 3 opeenvolgende aanslagjaren toegekend kunnen worden.

- Bij overdracht van het zakelijk recht heeft de nieuwe belastingplichtige ook recht op een vrijstelling voor renovatie met of zonder omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal voor 3 opeenvolgende aanslagjaren toegekend kunnen worden.
- 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;
- 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;
- vervat is in een project dat aangemeld is bij de VMSW via het Projectportaal conform artikel 4.13 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Het verkrijgen van een vrijstelling voor één of meerdere aanslagjaren, doet geen afbreuk aan het gegeven dat de berekening van de leegstandsheffing, in het bijzonder de tariefverhoging, zoals bepaald in artikel 4, doorloopt.

Artikel 7: **WIJZE VAN INNING**

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

Artikel 8: **AANGIFTEPLICHT**

Niet van toepassing.

Artikel 9: **INDIENEN VAN BEZWAREN**

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.

Artikel 10: **BEKENDMAKING**

Dit reglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikels 286, 287 en 330 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 11: Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

Team Financieel Management

Team Ruimte & Vergunningen