

UITTREKSEL - gemeenteraad - zitting van 15 december 2025

Aanwezig: Jan Boeckx, Voorzitter
Dorien Cuylaerts, Burgemeester
Nathalie Cuylaerts, Peter Janssens, Bob Van den Eijnden, Lieven Van Nyen, Bert Vangenechten, Schepenen
Stefan Maes, Karl Geens, Luc Jansen, Liese Vermeiren, Wim De Visscher, Bart Van De Mierop, Danny Eelen, Johan Sysmans, Hans Van Loon, Diede Van Dun, Rudi Vervoort, Jeroen Ooms, Eric Vermeiren, Leslie Haems, Chris Peeters, Eddy Stoffelen, Raadsleden
Bart Adams, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

De Gemeenteraad, openbare zitting**60. Betreft: GR/2025/239 - Belastingreglement inzake leegstand woningen en gebouwen AJ 2026-2031. Vaststelling.**

Gelet op de Grondwet, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 170, §4;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd;

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

Gelet op het door de gemeenteraad van heden vastgesteld reglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat het wenselijk is dat de woningen en gebouwen in de gemeente optimaal benut worden;

Overwegende dat de gemeente langdurige leegstand van woningen en gebouwen wenst te voorkomen en bestrijden;

Overwegende dat de vrijstellingen in het reglement aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Overwegend dat het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen;

Gelet op de bespreking;

Gelet op het voorstel van het schepencollege;

Besluit met eenparigheid van stemmen:

Aan de gemeenteraad wordt het volgende reglement voorgesteld.

1. ALGEMENE BEPALINGEN**Artikel 1: Definities**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elektronisch aangetekende zending, voor zover de administratie deze mogelijkheid aanbiedt.

2° Eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;

3° Gebouw: 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;

4° 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.

5° 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;

6° 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, of 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°, 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;

7° 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, 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 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;

8° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.9. Vlaamse Codex Wonen;

9° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen

10° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum.

11° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

2. LEEGSTANDSHEFFING

Artikel 2: Belastbare grondslag

§1. 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.

§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 leegstandsregister.

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

§4. 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 3: Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is diegene 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. Zo 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: Berekening van de leegstandsheffing

§1. Het bedrag van de belasting wordt forfaitair vastgesteld op:

1° 1.500 € voor een leegstaand gebouw;

2° 1.500 € voor een leegstaande woning:

a) 1.500 € voor een eengezinswoning;

b) 250 € voor een kamer;

c) 1.500 € voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§2. Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermeerderd met:

1° 1.500 € voor een leegstaand gebouw;

2° 1.500 € voor een leegstaande woning;

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

De belasting, zoals vastgesteld in §1, kan maximaal 5 maal vermeerderd worden met bovenvermeld bedrag.

§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: Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige die geheel of gedeeltelijk volle eigenaar is van 1 enkele woning;
- 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 maximaal voor ... opeenvolgende aanslagjaren verleend kan worden;
- 3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van ... jaar volgend op de gerechtelijke beslissing betreffende de handelingsbekwaamheid;
- 4° 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:

- 1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
 - 2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor vergunning plichtige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
 - 3° krachtens 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 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;
 - 5° opgenomen is op de gemeentelijke lijst van waardevol, niet-beschermd bouwkundig erfgoed;
 - 6° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts gedurende een periode van maximaal ... jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging verleend kan worden;
 - 7° 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 ... jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik verleend kan worden;
 - 8° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts gedurende een termijn van 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning verleend kan worden;
 - 9° 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;
 - 10° 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;
- Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

§3. 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 6: Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 7: Betaling van de belasting

De belasting moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 8: Bezwaar tegen de aanslag

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de 3de werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§2. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

3. SLOTBEPALINGEN

Artikel 9

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.

Artikel 10

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Aldus gedaan te Rijkevorsel, in zitting datum als boven.

De Algemeen directeur
(wg.) Bart Adams

Voor eensluidend uittreksel:

De Voorzitter,
(wg.) Jan Boeckx

Op bevel :
De Algemeen directeur,

De Voorzitter,

Bart Adams



Jan Boeckx