

**UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE
GEMEENTERAAD VAN GERAARDSBERGEN**

ZITTING VAN 16 DECEMBER 2025

Aanwezig:

Jimmy Colman Villamayor, Voorzitter gemeenteraad

Fernand Van Trimpont, Burgemeester

Ann Panis, Bram De Geeter, Veerle Mertens, Stephan De Prez, Rudy Frederic, Griet Blaton, Patricia Flamez, Schepenen

Emma Van der Maelen, Ilse Roggeman, Rurik Van Landuyt, Hans De Gent, Paul Pardon, Karla Bronselaer, Jef Van der Mynsbrugge, Patrick De Bodt, Bram De Pril, Jens Rottiers, Filip Pletinckx, Johan Sirjacobs, Manu Lion, Vince Gaublomme, Jana Vanderlinden, Lena Moulart, Anja Ritserveldt, Jonas Hanssens, Karel De Moyer, Leen Duffeleer, Raadsleden Veerle Alaert, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Krist Matthys, Sofie Gommers, Raadsleden

VASTSTELLEN VAN HET BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN 2026-2031.

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTATIE

Gelet op de financiële toestand van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven;

Overwegende dat het Lokaal Bestuur Geraardsbergen over de nodige financiële middelen dient te beschikken om de haar opgelegde taken, vastgesteld in het meerjarenplan 2026-2031, naar behoren te kunnen vervullen;

Overwegende dat langdurige leegstand vaak een voorbode is van verwaarlozing en verkrotting, en soms zelfs van de verloedering van een straat of buurt;

Overwegende dat langdurige leegstand, zeker in buurten waar veel leegstand voorkomt, het onveiligheidsgevoel kan doen toenemen; meer bepaald zorgen bewoonde woningen en gebruikte gebouwen voor een levendigere omgeving, voor meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel;

Overwegende dat leegstaande woningen en gebouwen gemakkelijker het mikpunt zijn van vandalisme, krakers en soms ook gebruikt worden als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten;

Overwegende dat woningen die zonder reden leegstaan, bijdragen aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en huur- en verkoopprijzen opdrijven; dat er tegelijkertijd een grote groep is in de samenleving die moeilijk aan een goede betaalbare woning geraakt;

Overwegende dat sommige eigenaars woningen en gebouwen laten leegstaan om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst; maar dat zij echter niet bijdragen aan de kosten die leegstand met zich meebrengt;

Overwegende dat leegstaande woningen en gebouwen het ruimtebeslag verhogen, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan;

Overwegende dat leegstand één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld vormt van een handels- en/of stadskern en omliggende straten; meer bepaald beïnvloedt het op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd;

Overwegende dat leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leiden tot meer opdrachten voor de gemeente;

Overwegende dat op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen en gebouwen ook als dusdanig moeten gebruikt worden omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken met zich meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben wanneer de opname van dergelijke woningen en gebouwen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot het heffen van een belasting;

Overwegende dat in het algemeen de vrijstellingen van deze belasting, die in dit reglement zijn opgenomen, het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Overwegende dat de motivering van deze vrijstellingen vaak zeer logisch is en meestal blijkt uit de formulering van de vrijstelling zelf;

Overwegende dat het vaak gaat om situaties waarin een zakelijk gerechtigde of de woning of het gebouw zich bevinden, waarbij niet redelijkerwijze kan worden verwacht dat er dadelijk een einde aan de leegstand kan worden gesteld; zoals bij een verblijf in een ouderenvoorziening of psychiatrische instelling of ziekenhuis, bij beperking van de handelingsbekwaamheid ingevolge een gerechtelijke beslissing, bij allerlei vormen van onteigening, bescherming als monument, stads-of dorpsgezicht, beschadiging door plotse ramp, verzegeling of expertise in het kader van een gerechtelijke procedure;

Overwegende dat er ook situaties zijn waarbij men aan de betrokken belastingplichtige de kans wenst te geven om binnen een redelijke termijn de nodige acties te ondernemen om een einde te stellen aan de leegstand; zoals bij de overdracht van de woning of het gebouw, bij de uitvoering van al dan niet vergunningplichtige renovatiewerken, bij de indiening van een restauratiepremierdossier en bij de aanvraag tot het bekomen van een conformiteitsattest;

Overwegende dat bij sociale woningen, de betrokken eigenaars vaak dienen te wachten op subsidies of totdat alle woningen van een project tegelijkertijd kunnen gerenoveerd worden; dat het sociaal beheersrecht tot doel heeft om leegstand en verkrotting te bestrijden en probleemwoningen na herstel opnieuw op de woningmarkt te brengen tegen sociale voorwaarden; meer bepaald is het doel dus zowel een verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium als een uitbreiding van het aanbod van betaalbare woningen;

JURIDISCH KADER

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

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 3, houdende de vaststelling van de gemeentelijke reglementen;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het reglement op leegstaande gebouwen en leegstaande woningen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 december 2017 en gewijzigd op 9 november 2021;

FINANCIËEL KADER

Gelet op het budget opgenomen in het meerjarenplan 2026-2031 AR: 73740000- Belasting op leegstaande woningen en gebouwen – BI: 002000-Fiscale aangelegenheden;

BESLUIT

Artikel 1: belastbare periode

Met ingang van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 2: belastbare grondslag of belastbaar feit

§1 De gemeente heft een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het 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, dit wil zeggen 12 maanden na datum van de administratieve akte.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 3: definities

Voor de toepassing van dit belastingreglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° beroepsinstantie: het College van Burgemeester en Schepenen.

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.

4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, behalve bedrijfsgebouwen op een verzameling van percelen kleiner dan 5 are en bedrijfsgebouwen waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

5° woning: een goed, vermeld in artikel 1.3., 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

6° leegstaand gebouw: gebouw dat beantwoordt aan de definitie in artikel 2.10., §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf 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 gedane omgevingsvergunning of melding in de zin van art. 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 leegstand 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.

7° leegstaande woning: woning die beantwoordt aan de definitie in artikel 2.10., §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.9. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

9° leegstand bij nieuwbouw: woning die beantwoordt aan de definitie in artikel 2.10., §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zever jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

10° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.

11° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

12° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

13° renovatienota: gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens volgende elementen zijn opgenomen:

- Een overzicht van de voorgenomen werken;
- Een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal X maanden de woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- Bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken;
- Fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- (in voorkomend geval) het akkoord van alle mede-eigenaars.

14° tweede verblijf: elke private woongelegenheden op het grondgebied van de gemeente Geraardsbergen waarvan diegene die er effectief gebruik van maakt, voor deze woongelegenheden niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters van de gemeente Geraardsbergen, zelfs al gaat het om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuisjes, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans.

Artikel 4: belastingplichtige

De belasting is hoofdelijk verschuldigd door de houders van het zakelijk recht over het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. (op de verjaardag van de opnamedatum).

Als 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. In geval van overlijden van de belastingplichtige wordt ingekohierd op naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord "Nalatenchap".

In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 5: hoofdelijkheid

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige belastingschuld.

Artikel 6: berekeningsgrondslag en tarief of aanslagvoet

Het bedrag van de eerste heffing vast te stellen op:

- 1.500 euro voor een leegstaand gebouw;
- 1.500 euro voor een leegstaande woning.

Als het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 3.000 euro voor een leegstaand gebouw;
- 3.000 euro voor een leegstaande woning.

Als het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 4.500 euro voor een leegstaand gebouw;
- 4.500 euro voor een leegstaande woning.

Als het gebouw of de woning een vierde of verdere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:

- 6.000 euro voor een leegstaand gebouw;
- 6.000 euro voor een leegstaande woning.

Artikel 7: vrijstellingen

7.1. Van de leegstandsheffing vrij te stellen:

- De belastingplichtige die laatste bewoner is van een woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte en waarvan de woning de enige woning in zijn bezit is en in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal twee aanslagen;
- De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt wordt ingevolge een gerechtelijke beslissing voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt zolang de gerechtelijke procedure loopt;
- De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning of het gebouw met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste heffing volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De datum van het verlijden van de akte bij de notaris is hierbij bepalend.

7.2. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

- Gerenoveerd wordt met dien verstande dat deze éénmalige vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar. Hiervoor moet de belastingplichtige een omgevingsvergunning of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag van een omgevingsvergunning en een gedetailleerd tijdschema en/of renovatieschema indienen. Bij niet vergunningplichtige renovatiewerken dient bij elke aanvraag om vrijstelling een gedetailleerde stand van zaken van de werken te worden ingediend. Uitgevoerde werken worden aangetoond aan de hand van foto's, facturen en/of kastickets. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de werken daadwerkelijk renovatiewerken zijn en geen kleine opknapwerken. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede schijf automatisch geweigerd;
- Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of gelegen binnen een gebied waar een onteigeningsplan wordt voorbereid en waarvoor er om die reden geen omgevingsvergunning meer kan worden afgeleverd. De periode van vrijstelling duurt tot twee jaar nadat het onteigeningsplan eventueel ongedaan wordt gemaakt;
- Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp en de zakelijk gerechtigde zelf niet (mede)aansprakelijk kan worden gesteld voor de ramp. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 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 en dit zolang de gerechtelijke procedure loopt;
- Krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten beschermd is als monument en waarvoor ofwel bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, ofwel de bevoegde overheid attesteert dat de beschermde woning en/of het gebouw in de bestaande toestand mag bewaard blijven.
In geval een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, duurt de vrijstelling tot twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremierdossier. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar;
- Het voorwerp uitmaakt van een verkregen sociaal beheersrecht overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van twee jaar;

- Zolang de aanvraag tot het bekomen van een conformiteitsattest voor het pand lopend is of voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met dien verstande dat deze éénmalige vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar.

Artikel 8: wijze van inning

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

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

Artikel 9: bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen, Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen of via email naar belastingen@geraardsbergen.be. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingschuldige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingschuldige.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die gehoord wil worden, moet dit uitdrukkelijk vermelden in het bezwaarschrift.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 10: beslissingstermijn, kennisgeving en beroepsmogelijkheden

Het College van Burgemeester en Schepenen doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Die termijn van zes maanden wordt met drie maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan bij zijn beslissing de betwiste belasting, belastingverhoging of administratieve geldboete niet vermeerderen. De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en wordt tevens ter kennis gebracht van de financieel directeur. Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij een beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen.

De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen is onherroepelijk wanneer het beroep niet tijdig bij de bevoegde instantie is ingesteld.

Artikel 11: minnelijke en gedwongen invordering

Bij gebrek aan een minnelijke betaling binnen de uiterste datum van betaling wordt tot gedwongen invordering van de belasting overgegaan bij middel van een dwangschrift uitgevaardigd door de financieel directeur die belast is met de inning van de schuldvordering.

Bij betwisting kan de schuldvordering ook burgerrechtelijk worden ingevorderd. Bij deze geschillen of betwisting zijn enkel het Vredegerecht Geraardsbergen/Brakel en/of de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent bevoegd.

Vastgesteld op 16 december 2025

Namens de Gemeenteraad:

Algemeen Directeur
(get.)Veerle Alaert

Voorzitter gemeenteraad
(get.)Jimmy Colman Villamayor

Voor eensluidend uittreksel

Op 18 december 2025

[SIG01]

[SIG02]