

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van dinsdag 16 december 2025

Aanwezig: Eddy Moens, voorzitter.

Eddy Bevers, burgemeester.

Luc Spiessens, Serkan Bozyigit, Bavo Anciaux, Marc De Laet, Maaïke Bradt, Murat Oner, schepenen.

Georges Meeus, Jeroen Van Santvoort, Jeroen De Jonghe, Carine Praet, Alain Aelbrecht, Veronique De Wever, Senne Eeraerts, Yoni Lauwers, Wim Van Steenwinkel, Dieter De Kuysscher, Frodo Van de Ven, Bram De Wilde, Jan Peeters, Martine Verlinden, Patrick Carleer, Myriam Van Epperzeel, Raphael Coenjaerts, Cindy Bruggemans, Annick De Loenen, raadsleden.

Dirk Blommaert, algemeen directeur

Verontschuldigd: Karim Hassoun, Kim Verbinnen, raadsleden

32 Belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als leegstand

Aanleiding

De belasting- en retributiereglementen zijn vastgesteld tot 31 december 2025. Er worden nieuwe belasting- en retributiereglementen vastgesteld voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

De gemeenteraad beslist om het bestaande belastingreglement belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als leegstand van 26 november 2024 te vernieuwen.

Juridische grond, toepasselijke regelgeving

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 3 en 41, 14°; zoals gewijzigd door latere decreten;
- Artikel 170 § 4 en 173 van de Grondwet;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- Het decreet van 3 mei 2024 tot wijziging van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit;
- Het besluit van 25 september 2020 van de Vlaamse Regering tot de uitvoering van de Vlaamse Codex wonen 2021;
- Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Het Decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten 19 april 1995;
- Het besluit van 24 mei 2019 van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking;
- Het besluit van 4 februari 2022 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het werkingsgebied Willebroek en Mechelen;
- Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.
- Gemeenteraad van 25 juni 2024 omtrent de detailhandelsvisie.

Feiten, context en argumentatie

De gemeente streeft naar een optimaal gebruik van het woonpatrimonium en wil langdurige leegstand van woningen en gebouwen voorkomen en bestrijden.

Leegstand zorgt voor een negatieve uitstraling en een negatief imago van de gemeente, in het bijzonder van het kernwinkelgebied.

In de beleidsvisie detailhandel gemeente Willebroek is het kernwinkelgebied vastgelegd en worden de volgende functies vooropgesteld:

- detailhandel;
- restaurant en café (uitgezonderd dancing lunaparken en andere activiteiten die kunnen leiden tot eventuele hinder);
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen (publiek toegankelijke functies genieten de voorkeur).

Leegstand van gebouwen en woningen in het kernwinkelgebied is niet bevorderlijk voor de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied.

Een ander tarief voor de leegstand in het kernwinkelgebied voor deze gebouwen en woningen is dus aangewezen en dit vanaf het aanslagjaar 2027. Op deze manier heeft de betrokkene van het gebouw of woning in het aanslagjaar 2026 de tijd om aan de situatie iets te doen en het nodige te ondernemen.

Financiële weerslag

De belastingen zijn opgenomen in het meerjarenplan om aan de voorwaarden tot het bereiken van het financieel evenwicht te voldoen zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen en latere wijzigingen.

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan MJP004549 – actie AC000027.

De ontvangsten worden geboekt op AR 7374000 leegstaande woningen en gebouwen.

Besluit:

Stemmen voor: Marc De Laet, Maaïke Bradt, Murat Oner, Georges Meeus, Jeroen Van Santvoort, Yoni Lauwers, Bram De Wilde, Jan Peeters, Patrick Carleer, Raphael Coenjaerts, Eddy Bevers, Eddy Moens, Luc Spiessens, Serkan Bozyigit, Bavo Anciaux, Jeroen De Jonghe, Carine Praet, Alain Aelbrecht, Wim Van Steenwinkel, Dieter De Kuysscher, Frodo Van de Ven, Martine Verlinden, Myriam Van Epperzeel, Veronique De Wever, Cindy Bruggemans, Annick De Loenen

Onthouden zich: Senne Eeraerts

De gemeenteraad beslist:

Artikel 1: Belastbare grondslag

Met ingang van 1 januari 2026 voor een periode eindigend op 31 december 2031 wordt een belasting geheven op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als leegstand én die zijn opgenomen op de inventaris leegstand, zoals bedoeld in artikel 5 en 6 van het reglement.

Artikel 2: Definities

1. **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers en appartementen.
2. **Kamer:** een woning waarin één of meer van volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

3. **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen 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. **Inventarisatiedatum:** de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen, of zolang de woning of het gebouw niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
5. **Stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken:** werken of handelingen waarvoor volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet worden aangevraagd.
6. **Renovatienota:** een nota die bestaat uit:
 1. een gedetailleerd overzicht van welke niet stedenbouwkundig-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd
 2. een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht
 3. een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren
 4. fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en indien van toepassing een akkoord van de mede-houder van het zakelijk recht.
7. **Leegstandsbeheersnota voor een woonmaatschappij:** een nota die bestaat uit:
 1. een bewijs van de aanmelding per adres bij Wonen in Vlaanderen voor renovatie of vervangingsbouw van een leegstaande woning
 2. een gedetailleerd overzicht van de gedane en geplande maatregelen om de overlast door de leegstand van de woning(en) te beheersen
 3. een gedetailleerde planning wanneer de woning(en) zal/zullen worden afgebroken of gerenoveerd worden
 4. summiere fotoreportage van de te beheren woningen
 5. facturen of offertes binnen het aanslagjaar voor het beheren van deze leegstand zoals bijvoorbeeld het wegnemen van nutsleidingen, het onderhouden van woningen, het dichtmaken van woningen,...
8. **Ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bijv. brand, gasontploffing, blikseminslag,...
9. **Kernwinkelgebied:** het kernwinkelgebied zoals afgebakend in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Gemeenteraad van 25 juni 2024 omtrent de detailhandelsvisie.

Het kernwinkelgebied van Willebroek is geconcentreerd in de volgende straten:

August Van Landeghemstraat:

- Van huisnummer 3 tot en met huisnummer 69 (hoek Stationsstraat)
- Van huisnummer 2 (hoek Nieuwstraat) tot en met huisnummer 26 (hoek Kloosterstraat)

Kloosterstraat: Van huisnummer 2 tot en met huisnummer 16

Louis De Naeyerplein: Volledig

August Van Landeghemplein: Volledig

Dendermondsesteenweg: Van huisnummer 3 tot en met huisnummer 25 (hoek Zegestraat)

10. **Erfpacht:** een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans goed dat onroerend is uit zijn aard of door incorporatie.
11. **Recht van opstal:** een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bebouwingen of beplatingen te hebben.

12. **Vruchtgebruik:** tijdelijk recht op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven.

Artikel 3: Belastingplichtige

Als belastingplichtige wordt beschouwd diegene die op de inventarisatiedatum de houder is van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning of gebouw dat zich op in artikel 6 bedoelde inventaris bevindt:

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

Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, de overdracht schriftelijk of via e-mail te melden aan de inventarisbeheerder en de dienst wonen – Pastorijsstraat 1 te 2830 Willebroek of wonen@willebroek.be. Dit schrijven vermeldt minimaal:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht;
- datum van de overdracht van het zakelijk recht;
- naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de volgende heffingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden geheven. Van zodra de overdracht van het zakelijk recht gemeld wordt aan het college, wordt de overdrager van het zakelijk recht niet meer beschouwd als belastingplichtige en dit vanaf het moment van overdracht, maar is de overdrager een administratieve geldboete van € 300,00 verschuldigd omwille van de laattijdige melding van de overdracht van het zakelijk recht.

Artikel 4: Wanneer is de belasting verschuldigd

De belasting is verschuldigd op het ogenblik dat de woning of gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in een inventaris leegstand of voor woningen of gebouwen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

Artikel 5: De inventaris

De gemeente heeft een 'inventaris leegstand'.

De gemeente is bevoegd om de leegstand van een woning en/of gebouw op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen.

De administratieve akte vermeldt minimum:

- de identificatiegegevens van het onderzoek: het dossiernummer, de naam van de ambtenaar van de administratie die de technische vaststellingen heeft gedaan en het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve overheid waartoe hij behoort;
- de identificatiegegevens van de woning en/of het gebouw: het adres, de kadastrale ligging en de kadastrale omschrijving;
- het technisch verslag;
- de datum van de administratieve akte;
- de plaats van de kennisgeving van de administratieve akte.

Artikel 6: De inventarisatie van gebouwen en/of woningen die worden beschouwd als leegstand

§ 1. De gemeente stelt een 'inventaris leegstand' op, op basis van twee afzonderlijke lijsten:

- een lijst met leegstaande woningen;
- een lijst met leegstaande gebouwen.

§ 2. Een gebouw of woning dat zowel een woon- als handelsfunctie heeft, kan slechts op één lijst van de inventaris leegstand voorkomen.

Woningen die door het Vlaams Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 7: Definitie leegstand

- § 1. Een woning wordt beschouwd als leegstaand indien de woning gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie. Het gebruik conform de woonfunctie wordt afgeleid uit de inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.
- § 2. 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.
Handelshuis: ingeval van een handelshuis, kan het gebouw als leegstand beschouwd worden als het geheel in eigendom is van dezelfde zakelijk gerechtigde en het gebouw eenvoudig toegankelijk is vanop het openbaar domein.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan 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.

- § 3. In afwijking van § 1 en § 2, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig § 1 respectievelijk § 2.
- § 4. Een woning/gebouw waar geen inschrijving KBO of geen inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister is.
- § 5. Assistentiewoningen zijn juridisch niet als afzonderlijke woningen te beschouwen en kunnen, als ze leegstaan, ook niet als leegstaande woningen in het leegstandsregister worden opgenomen. Een groep van assistentiewoningen vormt een gebouw en wordt maar als leegstaand beschouwd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend.

Artikel 8: De beoordeling

- § 1. De beoordeling van leegstand gebeurt aan de hand van indicaties, zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

Voor de leegstand van een woning en gebouw:

- de onmogelijkheid om de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister op het adres van de woning ofwel het ontbreken van een aangifte van toeristische logies
- het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister
- het (langdurig) aanbieden als "te koop" of "te huur"
- een dichtgeplakte brievenbus of een volle brievenbus

- een langdurig niet of slecht onderhouden tuin (lang gras, onverzorgd,...) of omgeving
 - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
 - de vaststelling van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie kan worden uitgesloten
 - getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent,...
 - de vaststellingen ter plaatse door de onderzoeker van de gemeente Willebroek op basis van het technisch verslag leegstand
 - de woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld
 - de aanvraag om vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting
 - de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
 - het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen
 - het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren gebouw of woning
 - het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw
 - het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen, bedrijfsinformatie bij een gebouw, toegang voor klanten, productinformatie,...
 - onafgewerkte ruwbouw
- § 2. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt zowel het gebruik als hoofdverblijfplaats als het gebruik als tweede verblijfplaats.

Het gebruik als tweede verblijfplaats wordt beoordeeld op basis van het verbruik van nutsvoorzieningen en mogelijk een plaatsbezoek.

- § 3. De gemeente beoordeelt de leegstand aan de hand van het technisch verslag leegstand.

Artikel 9: De vaststelling

De vaststelling van de leegstand van een woning of een gebouw gebeurt via een administratieve akte.

De administratieve akte wordt betekend per aangetekende of beveiligde zending, die geadresseerd wordt aan de woonplaats of maatschappelijke zetel of, indien de woonplaats of maatschappelijke zetel niet bekend is, aan de verblijfplaats of aan een vestiging van de maatschappelijke zetel van de houder van het zakelijk recht.

Artikel 10: De opname in de inventaris

De opname in de inventaris gebeurt op datum van de administratieve akte van vaststelling van leegstand.

Artikel 11: Beroep tegen de opname in het register

- § 1. De zakelijk gerechtigde kan binnen 30 dagen na betekening van de administratieve akte een beroepschrift indienen bij het college. Dit kan via aangetekende of beveiligde zending, tegen ontvangstbewijs of via elektronische zending.
- § 2. De gemeente toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is onontvankelijk in één van de volgende gevallen:
- het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van § 3;
 - het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn rechtsgeldige vertegenwoordiger;
 - het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§ 3. Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van artikel 8, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als advocaat van de zakelijk gerechtigde.

De indiener dient bij het beroepschrift de overtuigingsstukken te voegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§ 4. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 5. De gemeente geeft de houder van het zakelijk recht binnen de 90 dagen na ontvangst van het bezwaar kennis van haar beslissing daaromtrent. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het bezwaar geacht te zijn aanvaard.

Als de gemeente het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in de inventaris.

Artikel 12: Schrapping

§ 1. Een woning of gebouw wordt geschrapt uit de inventarislijst van de leegstaande woningen als het gebruikt wordt voor minstens 6 opeenvolgende maanden conform de functie.

§ 2. De datum van schrapping bij functiewijziging is de datum van de gemelde 'einde der werken' bij de dienst omgeving van de gemeente Willebroek of de datum van het verlenen van de omgevingsvergunning indien het een regularisatie van functiewijziging betreft. De datum van schrapping bij sloop is de datum van de melding van de sloop door de aanvrager (in de omgevingsvergunning) of de datum van vaststelling door de administratie van deze sloop.

§ 3. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de gemeente geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de aanvraag tot schrapping automatisch verworpen en blijft de woning en/of het gebouw geïnventariseerd.

§ 4. De gemeente geeft de houder van het zakelijk recht of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen twee maanden na het verloop van de 6 maanden kennis van haar beslissing daaromtrent per beveiligde zending. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het verzoek geacht te zijn aanvaard.

§ 5. De houder van het zakelijk recht kan tegen een weigering tot schrapping van een gebouw of woning van de inventaris binnen drie maanden na de betekening van de weigering, beroep aantekenen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen.

Artikel 13: Tegelijkertijd voorkomen op verschillende inventarissen

Woningen die reeds voorkomen op de inventaris 'ongeschikt - onbewoonbaar', kunnen niet opgenomen worden op de inventaris leegstand.

Artikel 14: Berekening van de heffing

Het basisbedrag van de heffing voor een woning of gebouw wordt per belastbare woning of gebouw vastgesteld op € 3.750,00.

Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- het basisbedrag vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris;
- x mag niet meer bedragen dan 4.

In het geval dat een woning of gebouw tegelijkertijd op de inventaris leegstand en op de inventaris verwaarlozing ingeschreven staat, is de voormelde heffing verschuldigd per afzonderlijke opname.

Vanaf het aanslagjaar 2027 is het basisbedrag van de heffing voor een woning of gebouw die gelegen zijn in het kernwinkelgebied vastgesteld op € 4.750,00.

Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- het basisbedrag vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris;
- x mag niet meer bedragen dan 4.

In het geval dat een woning of gebouw tegelijkertijd op de inventaris leegstand en op de inventaris verwaarlozing ingeschreven staat, is de voormelde heffing verschuldigd per afzonderlijke opname.

Artikel 15: Vrijstellingen

Een vrijstelling van de heffing kan enkel en alleen worden aangevraagd door middel van een daartoe bestemd (digitaal) aanvraagformulier.

Eenmaal een vrijstelling wordt toegekend, zal bij de eerstvolgende verjaring, waarbij geen vrijstelling was bekomen, het basisbedrag gehanteerd worden. Bij latere verjaringen zal deze heffing berekend worden zoals bepaald in artikel 14.

Een vrijstelling dient men tijdig aan te vragen. Dit is ten laatste 1 maand vóór de verjaring van de heffing waarvoor men een belasting wenst te voorkomen.

Als een vrijstelling wordt toegekend, blijft de woning of het gebouw in het register staan.

Artikel 16: Vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht

- §1. Er wordt een vrijstelling van de heffing, zoals bepaald in artikel 14, verleend gedurende een periode van 2 jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht en dit aan de belastingsplichtige die minder dan 2 jaar houder is van het zakelijk recht van de woning en/of gebouw.
Vanaf het moment dat de vrijstellingsperiode van 2 jaar is verlopen begint de belastbare periode opnieuw te lopen.

In geval van overdracht van het zakelijk recht op een beschermd monument wordt de vrijstelling verlengd tot een periode van vijf jaar. Deze uitbreiding geldt voor de belastingsplichtige die minder dan vijf jaar eigenaar is van de beschermde woning en/of het gebouw, en die het zakelijk recht heeft verkregen nadat het gebouw of woning werd opgenomen in de inventaris.

- §2. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:
- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging.

Artikel 17: Vrijstelling voor een sociale woonmaatschappij binnen het kader van leegstandsbeheer

Er wordt een bijkomende vrijstelling van 5 jaar verleend aan een sociale woonmaatschappij op voorwaarde dat een volledige leegstandsbeheersnota voor de geïnventariseerde woningen werd ingediend bij de gemeente Willebroek.

De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de bewijsstukken van het leegstandsbeheersnota op de administratie.

De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van twee jaar.

Artikel 18: Vrijstelling voor renovatie met een renovatienota

Er wordt in een periode van tien jaar aan de belastingsplichtige éénmaal een vrijstelling van maximaal 4 jaren gegeven voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt. Binnen de renovatieperiode kan slechts een onderbreking van één jaar worden toegestaan waarin er geen renovatiewerken worden uitgevoerd. De overige periodes moeten aansluitend opgenomen worden. De werken moeten met andere woorden uiterlijk binnen de 5 jaar uitgevoerd zijn.

De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor vergunningsplichtige werken, ofwel een renovatienota voor niet-vergunningsplichtige werken.

De verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet aangevuld worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt verduidelijkt, inclusief de relevante facturatie. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt. De termijnen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moeten gerespecteerd worden. Bij gebouwen of woningen waar renovatiewerken zonder vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd, moet het gebouw of woning binnen de twee jaar na inventarisatiedatum wind- en waterdicht zijn.

De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

De eerste schijf wordt toegekend in het jaar waarin de aanvraag tot vrijstelling wordt ingediend en is van kracht vanaf de datum van inventarisatie. In de daaropvolgende jaren wordt de schijf toegekend op de eerstvolgende inventarisatiedatum na ontvangst door de gemeente van één van de volgende documenten:

- de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vergezeld van een gedetailleerd tijdschema en bijhorende facturen van de werken van het betreffende aanslagjaar
- de volledige renovatienota.

Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de gemeente geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede, derde of vierde schijf automatisch geweigerd.

Woningen of gebouwen die zowel op de 'inventaris verwaarlozing' als op de 'inventaris leegstand' voorkomen en die dankzij een renovatie geschrapt worden van de 'inventaris verwaarlozing', maar nog wel nog leegstaan, krijgen aansluitend een extra vrijstelling van één jaar voor het wegwerken van de leegstand.

Artikel 19: Vrijstelling wegens het slopen van het gebouw

Er wordt aan de belastingsplichtige éénmaal een vrijstelling van maximaal 2 jaar gegeven voor het slopen van de woning en/of het gebouw.

De geplande sloopwerken dienen aangetoond te worden met een gedetailleerd tijdschema en een offerte of factuur van deze werken waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de sloopwerken zullen vorderen of aanvangen.

De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

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 het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede schijf automatisch geweigerd.

Artikel 20: Extra vrijstelling voor de renovatie van een beschermd monument

Voor de renovatie van een beschermd monument kan een extra vrijstelling worden gegeven van maximaal 1 jaar, op voorwaarde dat de belastingplichtige vóór de aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifiek karakter van de renovatie een renovatietermijn van 4 jaar niet volstaat.

De aanvraag van de vijfde schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de vierde schijf verstrijkt. Om voor de vijfde schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de vijfde schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de gemeente ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of in het gedetailleerd tijdschema, dan wordt de verlenging geweigerd.

Indien een plaatsbezoek ter vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de gemeente geen toegang wordt verleend ..tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een vijfde schijf automatisch geweigerd.

Artikel 21: Vrijstelling voor verblijf in een woon- en verzorgingsinstelling

Er wordt een vrijstelling van heffing van 5 jaar verleend vanaf de datum van de administratieve akte aan de houder van het zakelijk recht die in een instelling verblijft en waarvan de woning de enige woning in bezit is.

Artikel 22: Vrijstelling voor onteigening

Er wordt een vrijstelling verleend voor een woning of gebouw dat gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid. De vrijstelling loopt vanaf de datum van betekening van het onteigeningsplan tot de datum van effectieve onteigening.

Artikel 23: Vrijstellingen voor woningen en/of gebouwen die het onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure – onverdeelde nalatenschappen

- § 1. Er wordt een vrijstelling verleend voor woningen en/of gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, tot 1 jaar na het einde van de onmogelijkheid.
- § 2. Er wordt een vrijstelling verleend voor woningen en/of gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, tot 1 jaar na het einde van de onmogelijkheid.
- § 3. Bij deze aanvraag moeten stukken zijn gevoegd op basis waarvan de stand van zaken van het strafrechtelijk onderzoek of de gerechtelijke procedure kan worden afgeleid.
- § 4. Bij onverdeelde nalatenschappen dienen stukken te worden voorgelegd van de notaris waaruit dit blijkt.

Artikel 24: Vrijstelling voor tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap

- § 1. Er wordt vrijstelling gegevens aan de houder van het zakelijk recht van een gebouw dat in het jaar voorafgaand het moment dat de belasting verschuldigd wordt minimum voor een periode van 3 maanden (al dan niet aaneensluitend) gebruikt werd voor een tijdelijk publiek toegankelijke invulling, zoals pop-up handel- en horecazaken en startende ondernemers, mits bewijs van ingebruikname en op voorwaarde dat deze correct werd aangemeld bij de gemeente en aan de wettelijke vereisten (o.a. stedenbouwkundige -en brandveiligheidsvoorschriften, inschrijving in KBO, verplichte vergunningen,...) voldeed.
- § 2. De tijdelijke ingebruikname door pop-up en/of startende ondernemers dient ook telkens door de houder van het zakelijk recht voorafgaandelijk schriftelijk gemeld te worden aan de dienst wonen om later gebruik te kunnen maken van deze vrijstelling.
- § 3. De vrijstellingsperiode wordt verleend voor 1 jaar. Na deze vrijstellingsperiode wordt de houder van het zakelijk recht terug heffingsplichtig.

Artikel 25: Vrijstelling door een ramp - brand

- § 1. De woning/gebouw dat vernield of beschadigd is ten gevolge van een ramp, ontploffing of brand
- § 2. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum 2 aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging door een ramp, brand.

Artikel 26: Procedure aanvraag vrijstelling

- § 1. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 16 tot en met artikel 25 dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de gemeente.
- § 2. De gemeente vermeldt de begin- en einddatum van de vrijstelling in de inventaris. De gemeente geeft de houder van het zakelijk recht binnen zes maanden na het verzoek van vrijstelling kennis van haar beslissing daaromtrent. Deze kennisgeving bevat minimum de begin- en einddatum van de vrijstelling en de datum waarop de houder van het zakelijk recht de eerste maal terug heffingsplichtig wordt, indien er vóór die datum geen schrapping uit de inventaris gebeurt. Tevens wordt in de kennisgeving de procedure voor schrapping uit de inventaris toegelicht.

Artikel 27: Administratieve geldboete

Voor het niet naleven van de bepalingen van dit belastingreglement kan een administratieve geldboete gelijk aan € 500,00 worden opgelegd.
Het bedrag van de administratieve boete wordt ingekohierd.

Artikel 28: Inkohiering en regeling van geschillen

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt ten laatste 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het college van burgemeester en schepenen.

Naast de verzending van de aanslagbiljetten door de bevoegde financiële ambtenaar per gewone zending, kan het Gemeentebestuur, mits voorafgaande instemming van de belastingplichtige, het aanslagbiljet via elektronische weg naar de belastingplichtige verzenden.

Als de belastingplichtige op wiens naam de belasting wordt geheven een geactiveerd account heeft op "My e-Box" of "e-Box Enterprise", dan wordt dit aanzien als een uitdrukkelijke en voorafgaande instemming met de verzending van diens aanslagbiljetten via elektronische weg.

In voornoemd geval zal de rechtsgeldige verzending van het aanslagbiljet via deze weg als een rechtsgeldige kennisgeving gelden, die dezelfde rechtsgevolgen teweegbrengt als een aanslagbiljet dat per gewone zending zou zijn verstuurd.

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

Artikel 29: Bezwaar

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging (in voorkomend geval) of de administratieve geldboete (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 en latere wijzigingen.

Het gemotiveerd bezwaarschrift moet op straffe van nietigheid, schriftelijk ingediend worden bij het College van Burgemeester en Schepenen Gemeente Willebroek – Financiële dienst – Bezwaarschriften – Pastorijstraat 1 te 2830 Willebroek of via e-mail aan bezwaarschriften@willebroek.be, en dit binnen de drie maanden te rekenen vanaf de 3^{de} werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet verzonden via de gewone post en bij elektronische verzending van het aanslagbiljet drie maanden vanaf de datum van de elektronische verzending.

Een bezwaarschrift schort de betaaltermijn niet op.

Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient de belastingplichtige hier uitdrukkelijk om te verzoeken in het bezwaarschrift.

Artikel 30: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 31: Verwijzingsregel

De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en de wijziging door het decreet van 3 mei 2024 en latere wijzigingen.

Artikel 32: Bekendmaking

Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Dit reglement wordt bekendgemaakt op de gemeentelijke website.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

get. Dirk Blommaert
Algemeen Directeur

get. Eddy Moens
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
donderdag 18 december 2025



Handtekening CA-medewerker
Gemachtigd bij besluit burgemeester d.d.

