



Aanwezig:

Luc Decrick, Voorzitter
Peter Van Cutsem, Burgemeester
Kristof De Cuyper, Hanneke Agneessens, Suzanne De Cort, Schepenen
Eddy Timmermans, Greta Cochez, Rudi Seghers, Patrick Vanbellinghen, Saskia
Beeckmans, Marleen Pollé, Sander Geerts, Lotte Van Cutsem, Johan Peetroons, Frieda
Moriau, Raadsleden
Leen Deneyer, Algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

In openbare zitting vergaderd,

Betreft: Reglement Woonwinkel Pajottenland- registratie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen 2026-2031. Beslissing

Aanleiding

Het huidige reglement 'Registratie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen' werd goedgekeurd op GR 22/12/2020. Het huidige reglement vervalt op 31 december 2025 en dient te worden vernieuwd.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichtingen om een financieel evenwicht te handhaven.

Regelgeving

- Grondwet, art. 41, 162 en 170, § 4 van de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.9 - 2.14.
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.14.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
- Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.
- Ministerieel besluit van 13 december 2022 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025.
- Het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid van 14 maart 2025.
- Gemeenteraadsbesluit van 23 september 2025 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid IGS Woonwinkel Pajottenland voor de periode 2026-2031.

Feiten en context

Op advies en voorstel van de intergemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland wordt het registratie- en belastingreglement hernieuwd.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Gemeenten kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Daarbij kunnen ze nadere materiële en procedurele regels voor het leegstandsregister bepalen.

Er zijn meerdere redenen om leegstaande woningen en gebouwen te registreren en te belasten:

- Leegstand is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelf gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent.
 - Leegstaande woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme, krakers, vervuiling en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten.
 - Leegstand creëert het gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie en veiligheidsdiensten vraagt.
 - Leegstaande woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.
 - Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan louter om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij dragen echter niet bij aan de kosten die leegstand met zich mee brengt.
 - Leegstaande woningen en gebouwen in de gemeente verhogen onnodig het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.
 - Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven de huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen. De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen
 - De strijd tegen leegstaande woningen en gebouwen zal maar effect hebben als de opname in het leegstandsregister ook leidt tot een belasting.
 - De gemeente Pepingen maakt deel uit van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid IGS Woonwinkel Pajottenland. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen als verplichte activiteit.
- De strijd tegen leegstaande woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.
- Om te voldoen aan een goed activatiebeleid adviseert de intergemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland om het basistarief vast te stellen op 1.300,- euro. Dit om in de lijn te liggen met de gemiddelden van Vlaanderen, de provincie Vlaams-Brabant en de vergelijkbare gemeenten (volgens de Belfius-index). Daarnaast raadt de intergemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland aan om te voorzien in een jaarlijkse verhoging van 1.000,- euro met een maximale heffing van 4.000,- euro. De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Op voorstel van het schepencollege dd. 13/11/2025;

Financieel Advies/visum

De opbrengst van deze belasting is voorzien in het meerjarenplan 2026 – 2031 onder de jaarbudgetrekening GBB/0020-00/7374000 en is dus noodzakelijk voor het behoud van een gezonde financiële toestand van de gemeente.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Artikel 1: De gemeenteraad keurt het reglement 'Registratie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen conform BIJLAGE 1 goed.

Artikel 2: De belasting wordt geheven voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

(g) Leen Deneyer
Algemeen directeur

Namens de Raad,

(g) Luc Decrick
Voorzitter

Leen Deneyer
Algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift,

Luc Decrick
Voorzitter